

Landkreis Calw



Entwurf

zum

Bebauungsplan

„Kindergarten Rotfelden“



Gemarkung Rotfelden

Begründung

- a) zum Bebauungsplan
- b) zu den Örtlichen Bauvorschriften

zum Bebauungsplan „Kindergarten Rotfelden“

auf Gemarkung Rotfelden

Allgemeines / Einleitung

Rotfelden ist ein idyllisch gelegener, landwirtschaftlich geprägter Ortsteil der Gemeinde Ebhausen. Er ist der größte der 3 Ortsteile und liegt etwa 3 km nordöstlich von Ebhausen entfernt. Etwa in der Mitte von Rotfelden liegt an der Efringer Straße ein größerer Gebäudekomplex in dem die Verwaltungsräume des Ortsteils Rotfelden, der Kindergarten, eine Kindertagesstätte, sozialen Zwecken dienende Gebäudeteile, ein Mehrzweckraum und auch Wohnungen untergebracht sind.

Rotfelden ist in den letzten Jahren aufgrund von neuen Baulanderschließungen in Form von Neubau- und Gewerbegebieten weiter gewachsen. Die Zahl der Einwohner hat sich dadurch ständig erhöht. Durch den Zuzug von jungen Familien mit Kindern wurde auch der Bedarf an Kindergartenplätzen und die damit verbundenen Einrichtungen entsprechend der heutigen Standards immer größer.

Die Gemeinde Ebhausen hat deshalb in den letzten Jahren im Bereich Kindergarten Rotfelden umfangreiche Maßnahmen zur optischen und funktionalen Aufwertung durchgeführt.

Zwischenzeitlich hat sich herausgestellt, dass der Außenbereich für die Spiel- und Aufenthaltsflächen für die Kindergartenkinder zu klein ist und einer dringenden Erweiterung bedarf.

Um Fehlentwicklungen in diesem Bereich zu verhindern, hat der Gemeinderat der Gemeinde Ebhausen beschlossen einen Bebauungsplan aufzustellen.

Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist es Fehlentwicklungen in diesem Planbereich zu verhindern. Das inhaltliche Ziel des Bebauungsplans ist es den Bestand zu sichern und durch Weiterentwicklungen die vorhandene Struktur nicht nachteilig zu beeinflussen. Dies betrifft sowohl Entwicklungen im privaten Bereich durch z.B. Neu- oder Anbauten, als auch Entwicklungen im kommunalen Bereich, um z.B. den Bedarf an Freifläche für öffentliche und verwaltungsinterne Zwecke zudecken. Dies bedeutet im Wesentlichen, dass diese Entwicklungen unter Einbeziehung des vorhandenen Gebäudebestandes fortgesetzt werden sollen. Konkret geht es um die Erweiterung des Außenbereichs im Kindergarten mit dem entsprechend damit verbundenen Vorkaufsrecht der Fläche bei einer Veräußerung durch den Eigentümer.

In diesem Zusammenhang hat der Gemeinderat der Gemeinde Ebhausen auch den Beschluss einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB gefasst.

Städtebauliche Planung – Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Planbereich des Bebauungsplans für das Flurstück 25, Efringer Straße 9, als Fläche für den Gemeinbedarf für öffentliche Verwaltung ausgewiesen. Der Nordwestliche Teil des Planbereichs, der Teil des Flurstücks 20/3, Bulacher Weg 10, um den die Außenbereichsfläche des Kindergartens erweitert werden soll ist im (FNP) Flächennutzungsplan als (M) Gemischte Baufläche ausgewiesen. Bei der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplans muss diese Teilfläche angepasst werden. Sie ist in die Gemeinbedarfsfläche einzubeziehen.

Die Art der baulichen Nutzung wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit besonderer Zweckbestimmung für Verwaltung, Kindergarten, Kindertagesstätte, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Wohnen festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Der Planbereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf auf der Grundlage des Flächennutzungsplans festgesetzt. Um planerisch und gestalterisch der Gemeinde Ebhausen alle Möglichkeiten für den Planbereich offen zu halten und nicht unnötig einzuschränken werden zum Maß der baulichen Nutzung keine Festsetzungen getroffen.

Örtliche Bauvorschriften

Der Planbereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf auf der Grundlage des Flächennutzungsplans festgesetzt. Um planerisch und gestalterisch der Gemeinde Ebhausen alle Möglichkeiten für den Planbereich offen zu halten und nicht unnötig einzuschränken werden keine örtlichen Bauvorschriften getroffen.

Verkehrliche Erschließung

Der Planbereich des Bebauungsplans grenzt im Osten an die Efringer Straße und ist dadurch verkehrstechnisch erschlossen. Die Efringer Straße ist gut ausgebaut. Zwischen der Straße und dem Planbereich verläuft auch ein gut ausgebauter Gehweg. Verkehrstechnische Erschließungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan sind nicht erforderlich, dadurch entstehen für die Gemeinde auch keine Kosten.

Ver- und Entsorgung Abwasser und Frischwasser

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die vorhandenen Netze in der Efringer Straße., Das Plangebiet ist an diese Netze angeschlossen. Neue Erschließungsmaßnahmen sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans für die Ver- und Entsorgung von Abwasser und Frischwasser nicht erforderlich. Der Gemeinde Ebhausen entstehen somit auch keine Kosten.

Flächennutzungsplan / Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan - 1. Änderung der Verwaltungsgemeinschaft Nagold mit den Gemeinden Nagold - Ebhausen - Haiterbach und Rohrdorf. ist der Planbereich des Bebauungsplans für das Flurstück 25, Efringer Straße 9, als Fläche für den Gemeinbedarf für öffentliche Verwaltung ausgewiesen. Der Nordwestliche Teil des Planbereichs, der Teil des Flurstücks 20/3, Bulacher Weg 10, um den die Außenbereichsfläche des Kindergartens erweitert werden soll ist im (FNP) Flächennutzungsplan als (M) Gemischte Baufläche ausgewiesen. Bei der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplans muss diese Teilfläche angepasst werden. Sie ist in die Gemeinbedarfsfläche einzubeziehen. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Umweltschutz / Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Für Bebauungspläne, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 und 13a BauGB aufgestellt werden ist keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und für Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist kein Ausgleich erforderlich.

Artenschutzrechtliche Begehung

Eine artenschutzrechtliche Begehung wird durch das Büro HPC aus Rottenburg durchgeführt. Die Maßnahmen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Ebhausen hat in seiner Sitzung am 22.10.2019 beschlossen den Bebauungsplan "Kindergarten Rotfelden" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen.

In der gleichen Sitzung hat der Gemeinderat den Beschluss einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach §25 BauGB gefasst.

Die Gemeinde kann gem. § 25 BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durch Satzung ihr Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken begründen; in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

Auf dieser gesetzlichen Grundlage wird zur Sicherung der im Bebauungsplan „Kindergarten Rotfelden“ beschriebenen städtebaulichen Entwicklung ein besonderes Vorkaufsrecht angeordnet.

Name / Bezeichnung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Kindergarten Rotfelden“.

Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Lageplan zum Bebauungsplan schwarz-weiß gestrichelt dargestellt. Die Bebauungsplanfläche beträgt insgesamt 2937m².

Aufgestellt:

Altensteig, den 10.07.2020

Geoingenieurbüro Thal
Walter Thal
Karlstraße 16
72213 Altensteig

Anerkannt:

Ebhausen, den.....

Gemeinde Ebhausen
Bürgermeister Volker Schuler
Marktplatz 1
72224 Ebhausen

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Kindergarten Rotfelden“

auf Gemarkung Rotfelden

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanzVO) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO) zum Bebauungsplan Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

1 Fläche für den Gemeinbedarf mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf mit besonderer Zweckbestimmung für Verwaltung, Kindergarten, Kindertagesstätte, Spielplatz, Mehrzweckraum, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Wohnen.

2 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Lageplan zum Bebauungsplan schwarz-weiß gestrichelt dargestellt. Die Geltungsbereichsfläche beträgt 2937m².

Maß der baulichen Nutzung

Der Planbereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf auf der Grundlage des Flächennutzungsplans festgesetzt. Um planerisch und gestalterisch der Gemeinde Ebhausen alle Möglichkeiten für den Planbereich offen zu halten und nicht unnötig einzuschränken werden zum Maß der baulichen Nutzung keine Festsetzungen getroffen.

Aufgestellt:

Altensteig, den 10.07.2020

Geoingenieurbüro Thal
Walter Thal
Karlstraße 16
72213 Altensteig

Anerkannt:

Ebhausen, den

Gemeinde Ebhausen
Bürgermeister Volker Schuler
Marktplatz 1
72224 Ebhausen

Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan „Kindergarten Rotfelden“

auf Gemarkung Rotfelden

Örtliche Bauvorschriften

Der Planbereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf auf der Grundlage des Flächennutzungsplans festgesetzt. Um planerisch und gestalterisch der Gemeinde Ebhausen alle Möglichkeiten für den Planbereich offen zu halten und nicht unnötig einzuschränken werden keine örtlichen Bauvorschriften getroffen.

Hinweise zum Bebauungsplan „Kindergarten Rotfelden“.

1 Altlasten

Aus den vorliegenden Unterlagen ergibt sich keine altlastverdächtige Fläche, die sich im Gebiet des o. g. Bebauungsplanes befindet. Kleinräumige Verunreinigungen können jedoch nie vollständig ausgeschlossen werden. Sollten bei Baumaßnahmen (insbesondere Tiefbau) organoleptische Auffälligkeiten (z. B. Geruch, Verfärbungen) festgestellt werden, so ist hiervon unverzüglich das Landratsamt Calw, Abt. Umweltschutz zu informieren. Weitere Maßnahmen dürfen dann nur nach Absprache mit der o. g. Abteilung erfolgen.

2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBoSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, zu schützen und wiederzuverwenden.

3 Erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. Biomasse, Kollektoren, Photovoltaikanlagen usw.) sollte geprüft werden.

4 Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten, auffällige Bodenverfärbungen etc.) angeschnitten oder Funde (z. B. Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall etc.) gemacht werden, ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen.

5 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt. Die vorgeschriebene Löschwassermenge und die Entfernung sind eingehalten.

6 Immissionsrichtwerte

Im Planbereich der Gemeinbedarfsfläche dürfen die Immissionsrichtwerte (IRW) eines (MI) Mischgebiets nach der TA Lärm nicht überschritten werden:

Tag	(6.00 bis 22.00 Uhr)	60 dB (A)
Nacht	(22.00 bis 6.00 Uhr)	45 dB (A)

Die Einrichtungen der Gemeinbedarfsfläche müssen so genutzt und betrieben werden, dass § 22 BImSchG erfüllt wird und die Maßgaben der TA Lärm (VwV zum BImSchG) eingehalten werden.

7 Photovoltaikanlagen

Auf den Dächern der geplanten und bestehenden Gebäude sind Photovoltaikanlagen zulässig.

8 Gebäuderückbau / Abbruch - Gebäudeschadstoffe

Bei älterer Bausubstanz bzw. Gebäuden die in den 50er- bis 90er-Jahren ein- oder mehrfach umgebaut oder saniert wurden, können gefahrenstoffhaltige Baumaterialien verwendet worden sein, deren Verwendung zwischenzeitlich verboten oder stark reglementiert worden ist (z.B. Teerleber, Asbestzement, PCB). Bei Abbruchmaßnahmen ist es notwendig, die Bausubstanz vor Beginn der Arbeiten auf Schadstoffe zu untersuchen und die entsprechenden Schutzmaßnahmen für die Beschäftigten und die Umwelt rechtzeitig zu planen und zu dokumentieren (z.B. in Form von Abbruch- Entsorgungskonzepten). Hinweise zu dem Thema geben die Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) und das Bayrische Landesamt für Umweltschutz in Ihren Handbüchern „Abbruchplanung - eine Handlungshilfe für Bauherren“ und „Schadstoffratgeber Gebäuderückbau“. Bei Hinweisen auf Gebäudeschadstoffe ist dem Landratsamt Calw, Abteilung Umwelt und Arbeitsschutz vor Baufreigabe ein Rückbau- und Entsorgungskonzept vorzulegen.

Aufgestellt:

Altensteig, den 10.07.2020

Georingenieurbüro Thal,
Walter Thal
Karlstraße 16
72213 Altensteig

Anerkannt:

Ebhausen, den

Gemeinde Ebhausen
Bürgermeister Volker Schuler
Marktplatz 1
72224 Ebhausen

Kreis: Calw
 Stadt / Gemeinde: Ebhausen
 Gemarkung: Rotfelden

1. Art der baulichen Nutzung

(§5 Abs. 2 Nr.1+2
 + Abs. 4 BauGB
 §1 Abs. 1 und
 2 BauNVO)

Fläche für den
 Gemeinbedarf



Kindergarten



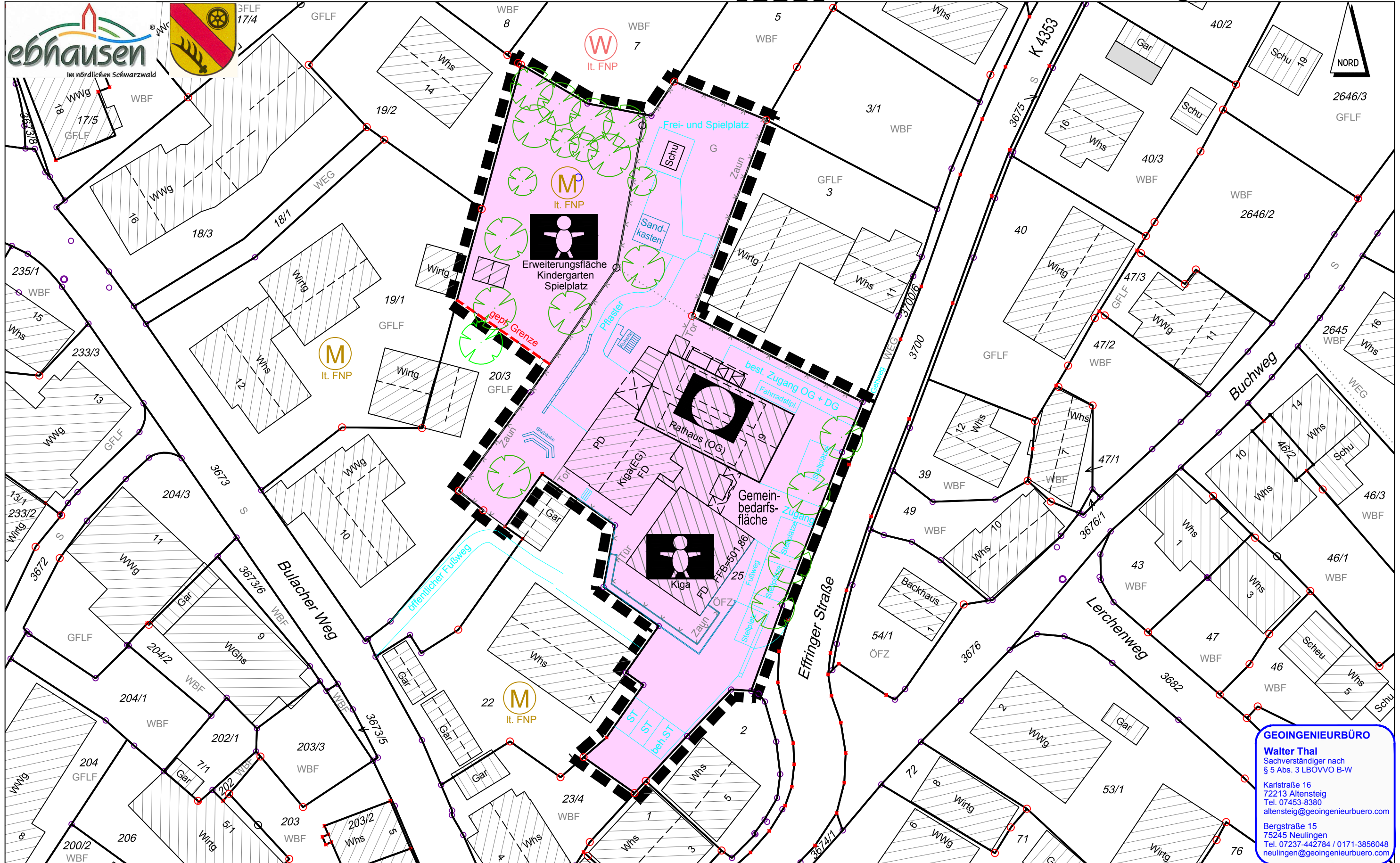
Rathaus

2937 m²

2. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen
 Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bebauungsplan "Kindergarten-Rotfelden"



Entwurf

Die Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster,
 Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich.

Gefertigt:
 Altensteig, den 10.07.2020

GEOINGENIEURBÜRO
 Walter Thal
 Sachverständiger nach
 § 5 Abs. 3 LBOVVO B-W
 Karlsruher Straße 16
 72213 Altensteig
 Tel. 07453-8380
 altensteig@geoingenieurbuero.com
 Bergstraße 15
 75245 Neulingen
 Tel. 07237-442784 / 0171-3856048
 neulingen@geoingenieurbuero.com