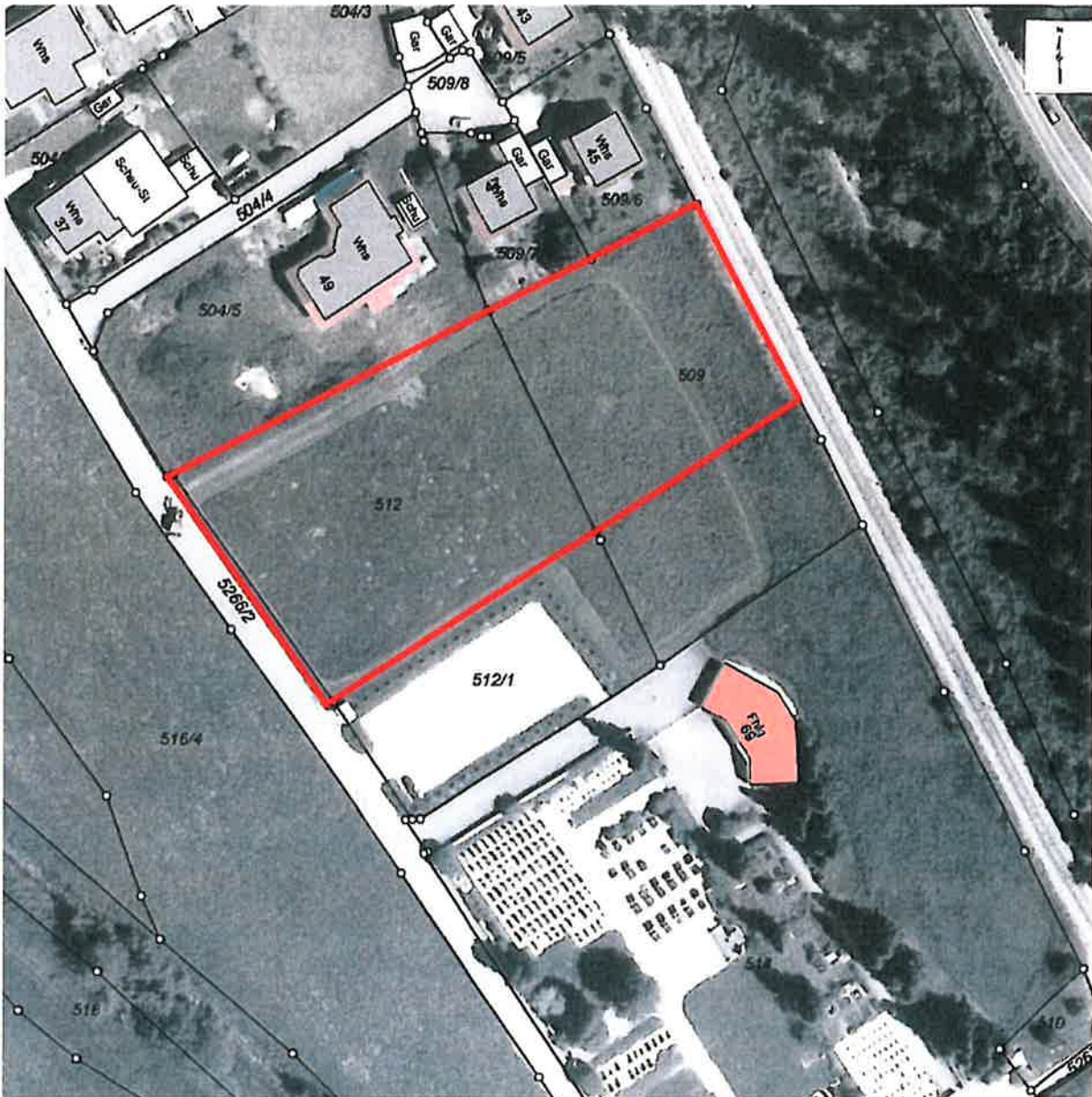


Gemeinde Neufra

Landkreis Sigmaringen

Begründung zur 3. Änderung Bebauungsplan „Friedhofstraße“**1. Geltungsbereich – Räumliche Lage**

Das Plangebiet umfasst das Flst. 512 und einen Teilbereich des Flst. 509.



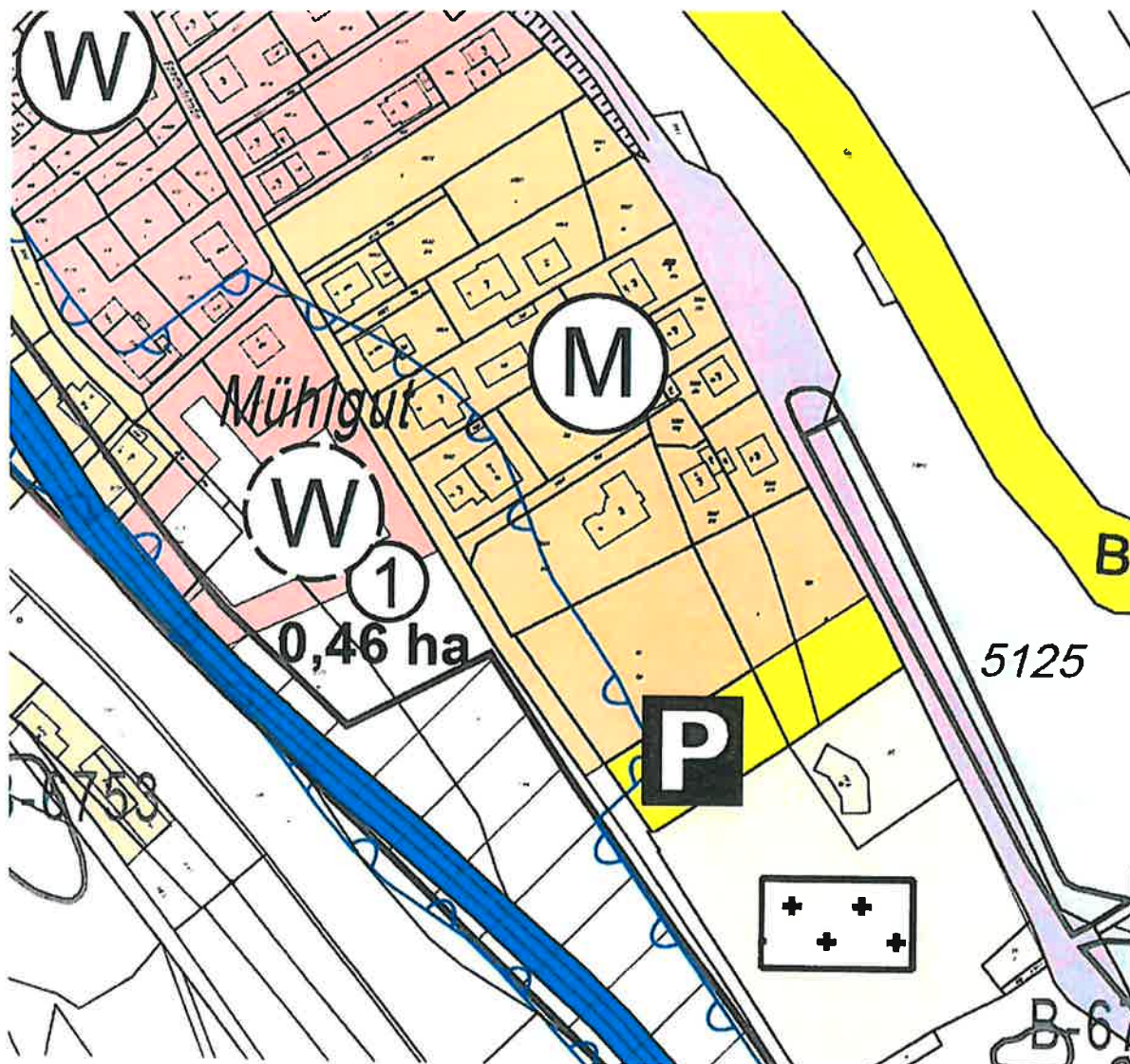
Der Bereich der 3. Änderung liegt im südöstlichen Teil des Bebauungsplanes Friedhofstraße.

Im Nordwesten befindet sich die vorhandene Wohnbebauung innerhalb eines Dorfgebietes. Südwestlich grenzt der Friedhofsparkplatz an, der von der Friedhofstraße aus erschlossen wird. Weiter südlich liegt der Friedhof in einem Abstand von 25 m zum geplanten Geltungsbereich. Östlich bilden eine Grünfläche und das Bahngleis die weitere Abgrenzung.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche mit 0,40 ha.

2. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Mischgebiet ausgewiesen.



3. Anlass und Ziele der Planung / Städtebauliche Entwicklung

Die Gemeinde Neufra hat im Jahr 1993 für den südöstlichen Teil der Friedhofstraße einen Bebauungsplan aufgestellt der im Jahr 1996 zwei mal geringfügig geändert wurde. Der nördliche Teil des damaligen Geltungsbereichs ist weitgehend mit Wohnhäusern bebaut. Lediglich ein Grundstück steht noch zur Verfügung.

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Dorfgebiet mit einer I+U-Bebauung festgesetzt. Für die Dachform und die Dachneigung gelten Satteldächer mit 32-45° Neigung.

Zur Erschließung sind zwei Wohnwege als Stichstraße ausgewiesen.

Da es sich bei dem jetzt zur Änderung vorgesehenen Bereich um eine Nachverdichtung und Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann entfallen.

Durch den Erwerb des Flst. 512 durch die Gemeinde, sollen innerhalb der jetzt geplanten Änderung die Voraussetzungen für eine geordnete Bebauung und Erschließung geschaffen werden.

Die Bauquartiere sind bisher in zwei getrennte Bereiche aufgeteilt.

Lediglich der an die Friedhofstraße angrenzende Teil wird über einen kurzen Erschließungsweg ohne Wendemöglichkeit mit 4.50 m Breite erschlossen. Für den auf dem Flst. 509 ausgewiesenen Bereich, ist bisher keine direkte Anbindung an die Friedhofstraße vorgesehen.

Daraus lässt sich für die beiden Bereiche keine schlüssige öffentliche Erschließung ableiten.

Die jetzt vorgesehene Planung sieht eine Fortsetzung der 4.50 m breiten Wohnstraße vor, mit der auch der rückwärtige Teil in direkter Anbindung an die Friedhofstraße erschlossen werden kann. Der Stichweg endet mit einer Wendepalette mit einem Durchmesser von 12 m, die auch ein Wenden von Versorgungs- und Rettungsfahrzeugen ermöglicht.

Der Flächennutzungsplan soll innerhalb der Fortschreibung bezüglich der Art der baulichen Nutzung entsprechend angepasst werden.

Es entstehen 6 neue Baugrundstücke mit einer Fläche von insgesamt 0,32 ha.

4. Festsetzungen

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Da sich durch die jetzt umgebende Bebauung die Voraussetzungen geändert haben, soll das bisher auch in diesem Bereich festgesetzte Dorfgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet geändert werden.

Die Baugrenzen der bisher getrennten Quartiere werden zusammen geführt, so dass eine durchgehende und entsprechend verdichtete Bebauung ermöglicht wird.

Für das Maß der baulichen Nutzung sind zwei Vollgeschosse geplant.

Als Traufhöhe sind max. 4,7 m, als Firsthöhe, je nach Dachform, zwischen 6,20 – 8,00 m vorgesehen. Es sollen Einzel- und Doppelhäuser möglich sein.

Dachformen sollen frei wählbar sein mit einer Neigung von 0-42°.
Die Firstrichtung ist frei wählbar.

4.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und der Umwelt

Im östlichen Bereich zum Bahngleis wird die im Flächennutzungsplan auch als Mischgebiet ausgewiesene Fläche reduziert. Dort ist eine ökologische Ausgleichsfläche geplant, die als Magerrasen angelegt werden soll.

Durch das innerhalb der geplanten Wohnfläche vorgesehene Pflanzgebot und die Ausgleichsfläche, werden die Eingriffe zusätzlich minimiert, obwohl mit der Änderung keine zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen werden.

In den textlichen Festsetzungen sind weitere Empfehlungen (D.3) für den Artenschutz enthalten.

4.3. Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Um Aufschluss über die Versickerungsfähigkeit des bestehenden Untergrundes zu erhalten, wurden über zwei Baggerschürfe Sickerversuche durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Untergrund für eine Versickerung geeignet ist. Die Ableitung des Schmutz- und Oberflächenwassers erfolgt deshalb im Trennsystem. Anfallendes Regen – und Oberflächenwasser ist getrennt zu sammeln und dezentral auf den einzelnen Baugrundstücken über eine Mulde mit belebter Bodenschicht zu versickern. Das Schmutzwasser wird dem Abwassersammler in der Friedhofstraße zugeleitet.

Zur Verbesserung des ökologischen Ausgleichs, Einsparung von Trinkwasser und zur Entlastung der Abwasseranlagen, wird den Grundstückseigentümern empfohlen, das anfallende Oberflächen- und Dachabwasser in Zisternen zu sammeln und für den Grauwasserbereich (z.B. Toilette) und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Der Überlauf ist an den Mischwasserkanal anzuschließen.

5. Erschließung

Die verkehrsmäßige Anbindung erfolgt, wie bisher vorgesehen, über die vorhandene und ausgebaute Friedhofstraße. Dort kann auch an die bestehende Mischwasserkanalisation und das Wasserversorgungsnetz angeschlossen.

Meißen, den 12.12.2017



Neufra, den 12.12.2017

Reinhard Traub

Reinhard Traub, Bürgermeister

