



Gütenbach

Gemeindeverwaltung
Hauptstr. 10
78148 Gütenbach

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

für den Bereich

„Hintertal II“

Begründung gemäß § 2a BauGB

Anlagen:

- *Umweltbericht Büro Thomas Grözinger vom 07.02.2019*
- *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Büro Thomas Grözinger vom 07.02.2019*

Vorentwurf Stand: 07.02.2019

kommunalPLAN
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de

Proj. 1827

INHALTSVERZEICHNIS

1	ZIELE UND ANLASS DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS.....	3
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	3
3	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	5
3.1	Bebauungsplanverfahren	5
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
4	ALTERNATIVENPRÜFUNG / PLANUNGSVARIANTEN	5
4.1	Standortalternativen	5
4.2	Planungsvarianten	5
5	KONZEPTION DER PLANUNG	6
5.1	Städtebauliches Konzept / Erschließung	6
5.2	Entwässerung	7
6	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	7
7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	7
8	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE.....	8
9	STÄDTEBAULICHE DATEN.....	8
10	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN.....	8
10.1	Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	8
10.2	Verfahrensdaten (geplant)	8

Anlagen:

- *Umweltbericht Büro Thomas Grözinger vom 07.02.2019*
- *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Büro Thomas Grözinger vom 07.02.2019*

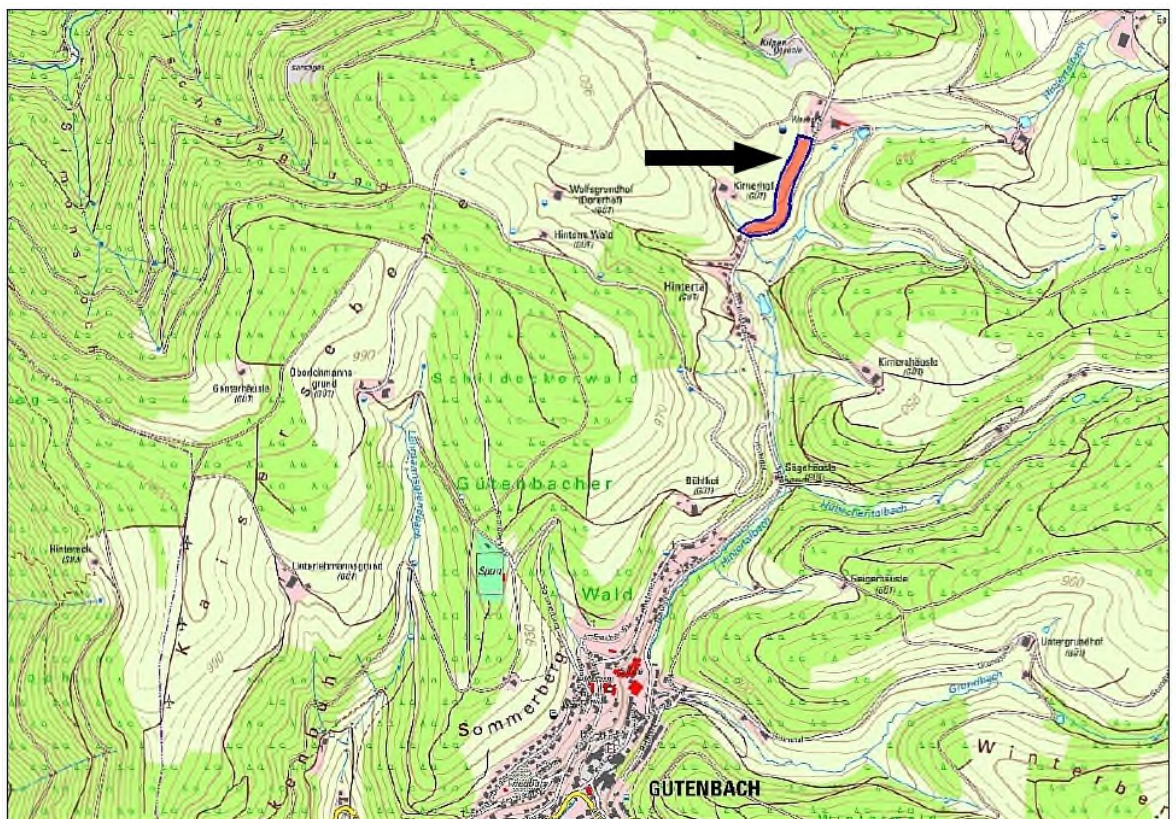
1 ZIELE UND ANLASS DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS

In Gütenbach stehen derzeit keine kommunalen Wohnbauflächen zur Verfügung. Daher beabsichtigt die Gemeinde, das im Flächennutzungsplan (FNP) ausgewiesene Wohngebiet „Hintertal II“ zu entwickeln.

Die aktuelle Nachfrage nach Baugrundstücken für junge Familien soll kurz- und mittelfristig erfüllt werden.

Zu Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS



Lage des Plangebiets, Quelle Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung (2014)

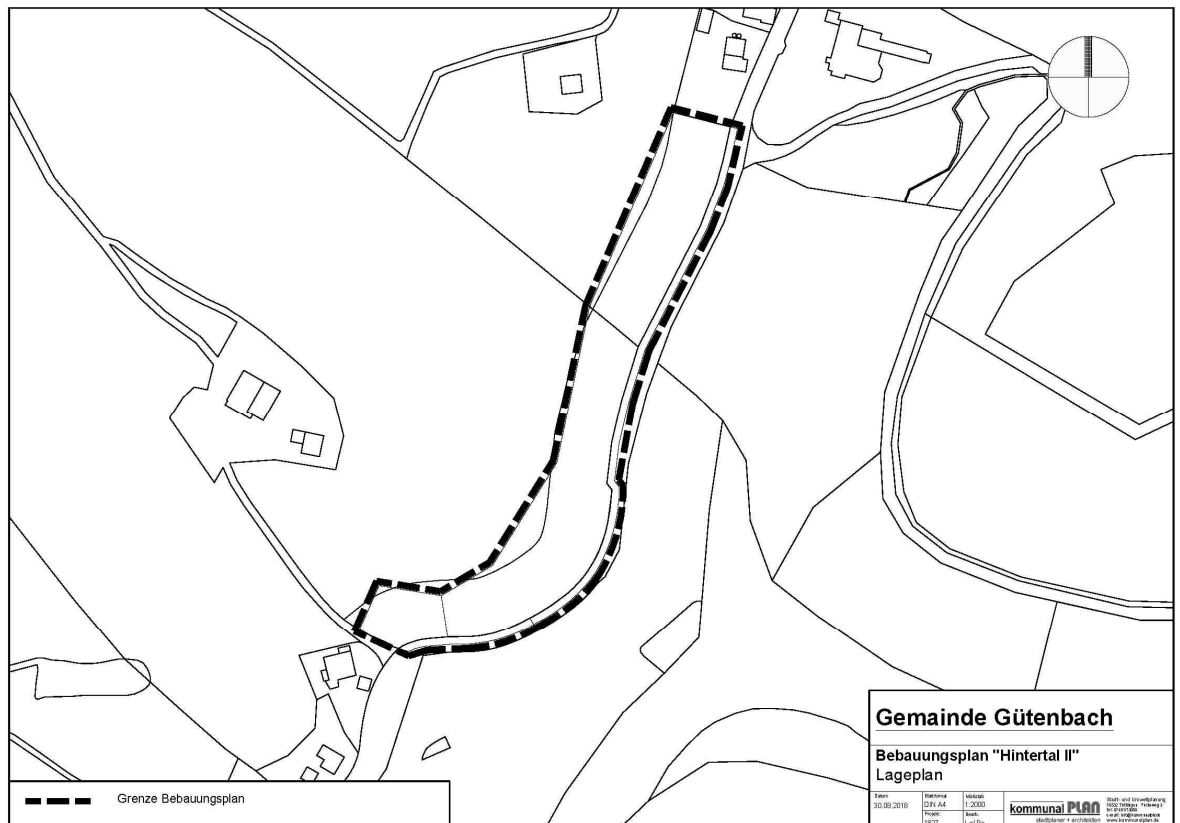
Das Plangebiet liegt auf ca. 900 m ü. NN im zur Gemeinde Gütenbach gehörigen Weiler Hintertal in dünn besiedelter, ländlicher Umgebung des Südschwarzwaldes.

Das Gelände liegt an einem steilen Hang entlang der Straße „Hintertal“. Östlich der Straße fällt der Hang weiter steil ab zum Hintertalbach, im Westen steigt der Hang weiter an und endet in einer Kuppenlage mit weitläufigen Grünlandflächen. Südlich und nördlich des Plangebietes grenzen jeweils vereinzelte Gebäude (Höfe und Gasthaus) an.



Quelle: LUBW (2018) Umwelt-Daten und -Karten online (Udo)

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,3 ha.



Lageplan – räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

3 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

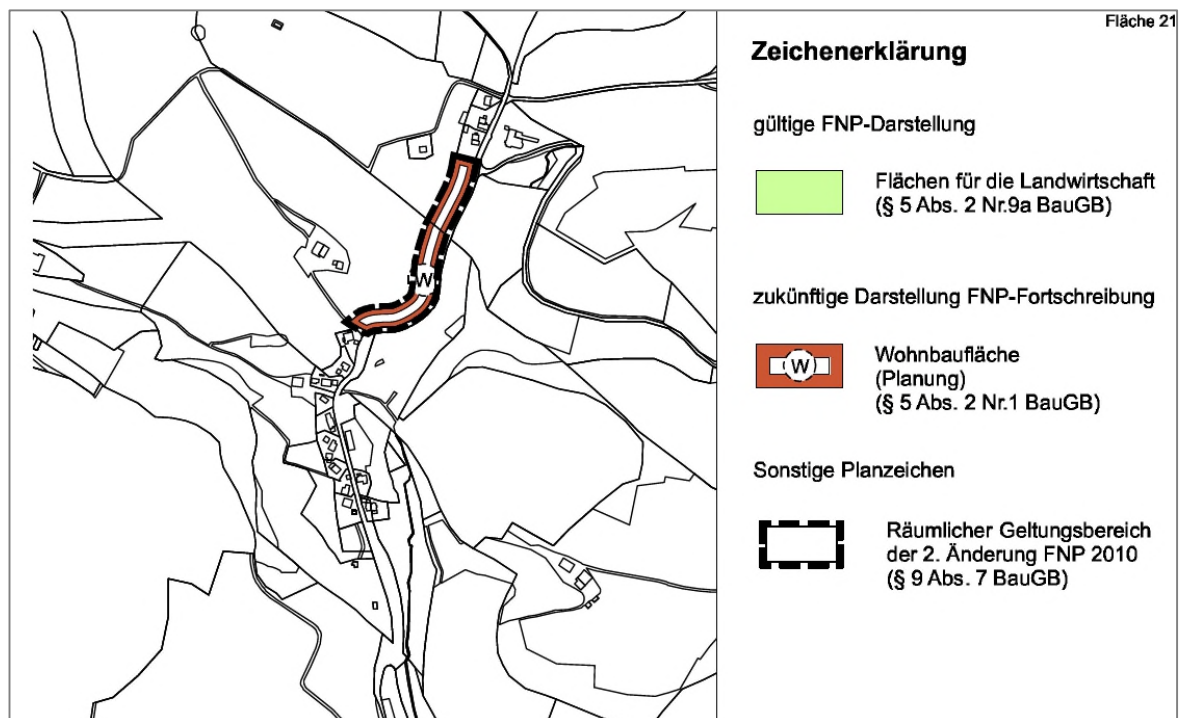
3.1 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) im gesetzlichen Regelverfahren, mit 2-stufigem Beteiligungsverfahren sowie Umweltprüfung und Umweltbericht (gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) durchgeführt. Die Ausgleichsregelung ist anzuwenden.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach in der Fassung der 2. Fortschreibung weist den Planbereich als Wohnbaufläche (W) aus.

Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird entsprochen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Furtwangen-Gütenbach 20.07.2017

4 ALTERNATIVENPRÜFUNG / PLANUNGSVARIANTEN

4.1 Standortalternativen

Aufgrund bestehender örtlicher Entwicklungshemmnisse durch die Raumstruktur, verkehrliche, eigentums- und naturschutzrechtliche Restriktionen, bestehen keine gleichermaßen geeigneten Standortalternativen zur Ausweisung eines Wohngebietes ähnlichen Umfangs in Gütenbach.

4.2 Planungsvarianten

Nach Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplan-Verfahrens wurden vom Planungsbüro unter Beteiligung des Gemeinderates verschiedene Bebauungsvarianten mit Haustypen geprüft.

Im Mittelpunkt standen dabei die Fragen nach angemessenen und bedarfsgerechten Haustypen und deren Einbindung in die schwierige topographische Situation.

Erschließungsvarianten standen aufgrund der Lage und des Zuschnitts des Planungsraums nicht zur Diskussion.

5 KONZEPTION DER PLANUNG

5.1 Städtebauliches Konzept / Erschließung

Die äußere Erschließung des Wohngebietes erfolgt ausschließlich über die Anbindung aller Grundstücke an die Straße Hintertal.



Städtebaulicher Entwurf „Hintertal II“.

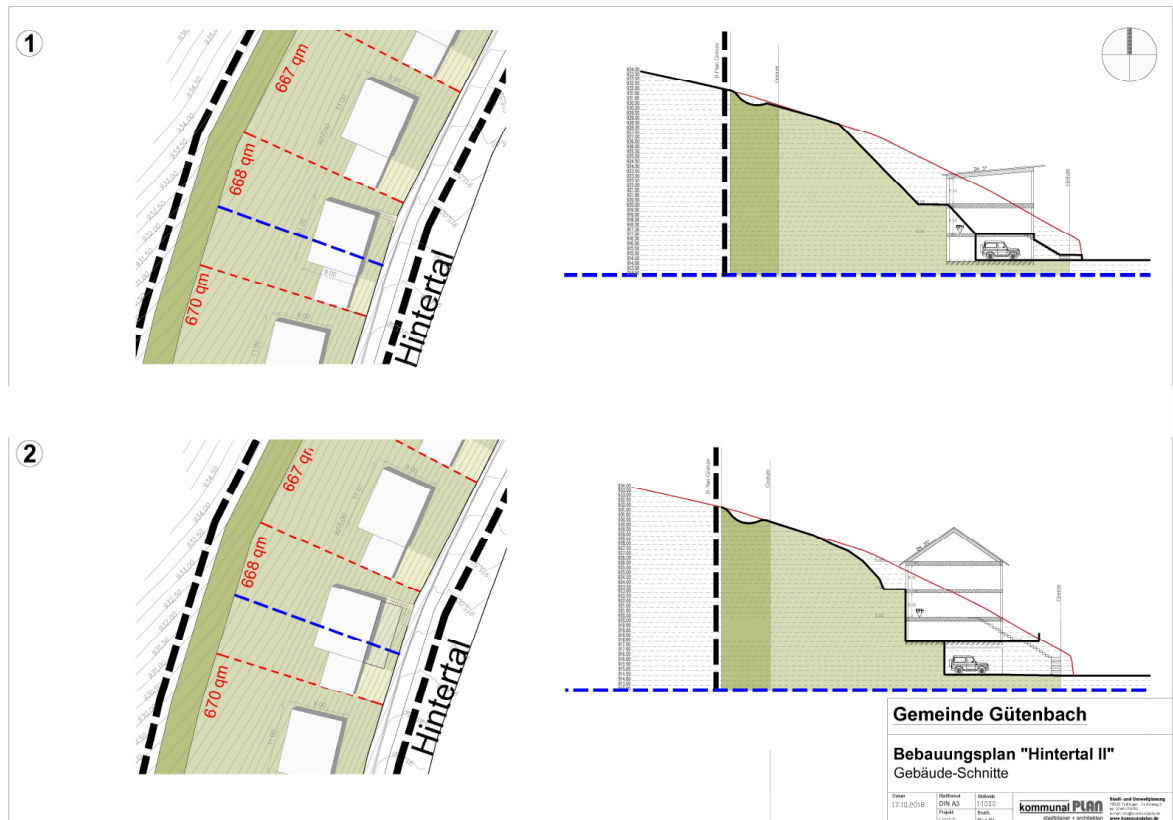
Das Plangebiet erstreckt sich parallel der Straße Hintertal. Der Standort der Wohnhäuser auf den Baugrundstücken kann innerhalb des 20 m breiten Baufensters frei gewählt werden.

Aufgrund der sehr starken Hangneigung mit Ausrichtung nach Osten und Südosten müssen individuelle architektonische Gebäudekonzepte entwickelt werden. Diese werden sich unterscheiden bezüglich notwendiger Abgrabungen, Untergeschossen, Stellplatzlösungen, Freiflächenanordnungen, Dachgestaltungen, Geschossigkeit usw.

Zweckmäßig wird die Anordnung einer „Hanggarage“ mit Vorplatz zur Straße sein, deren Dach als Terrasse mit Süd- und Westbesonnung eingebunden wird. Ein seitlicher Zugang von Hintertal auf die rückwärtigen Gartenflächen sollte möglich sein.

Der Bebauungsplan eröffnet mit seinen offenen und wenig reglementierenden Festsetzungen eine große Bandbreite für bedarfsgerechte und wirtschaftliche Bauungsmöglichkeiten.

Die geplanten Grundstückszuschnitte sind dementsprechend vorgesehen.



mögliche Bebauungstypen – Schnitte

Im Bebauungsplan werden eine maximale Geschoszahl von drei Vollgeschossen und eine maximale Gebäudehöhe von 15 m (Bezugshöhe ist die für jedes Grundstück festgesetzte Höhe bezogen auf die Straße Hintertal) festgesetzt. Dies ermöglicht eine gleichwertige Bebauungsmöglichkeit, auch wenn das Haus im rückwärtigen Grundstücksteil angeordnet wird.

5.2 Entwässerung

Die Entwässerung des geplanten Baugebietes soll im Trennsystem erfolgen.
weitere Beschreibungen werden im Zuge des Planungsverfahrens ergänzt ...

6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Eine Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen wird im Verfahrensverlauf ergänzt -

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Eine Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften wird im Verfahrensverlauf ergänzt.

8 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Dem Bebauungsplan-Vorentwurf liegen als Anlage der Entwurf eines Umweltberichts und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag bei (Anlage).

Darauf wird verwiesen.

9 STÄDTEBAULICHE DATEN

Geltungsbereich der B-Plan Änderung	12.887 m²	100,00 %
Allgemeines Wohngebiet (Nettobauland)	9.627 m ²	74,7 %
Straßenverkehrsflächen (Bestand Hintertal)	1.547 m ²	12,0 %
öffentliche Grünflächen / Entwässerungsgraben	1.713 m ²	13,3 %

10 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN**10.1 Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

- wird im Verfahrensverlauf ergänzt -

10.2 Verfahrensdaten (geplant)

GR – Aufstellungsbeschluss sowie		17.10.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung		06.02.2019
frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung	vom bis	11.02.2019 11.03.2019
GR – Entwurfsfeststellung und Offenlagebeschluss	
Offenlage und Behördenbeteiligung	vom bis
GR – Schlussabwägung und Satzungsbeschluss	
Rechtskraft durch öffentliche Bekanntmachung	

Aufgestellt:

Tuttlingen, 07.02.2019

kommunalPLAN GmbH