

Gemeinde Schweningen

Landkreis Sigmaringen

Begründung zum Bebauungsplan für den Bereich 2. Änderung „Unterm Lau - Laubühl“

1. Geltungsbereich – Räumliche Lage

Das Plangebiet umfasst das Flst. 2327/96 und ein Teilstück Flst. 2655/2.

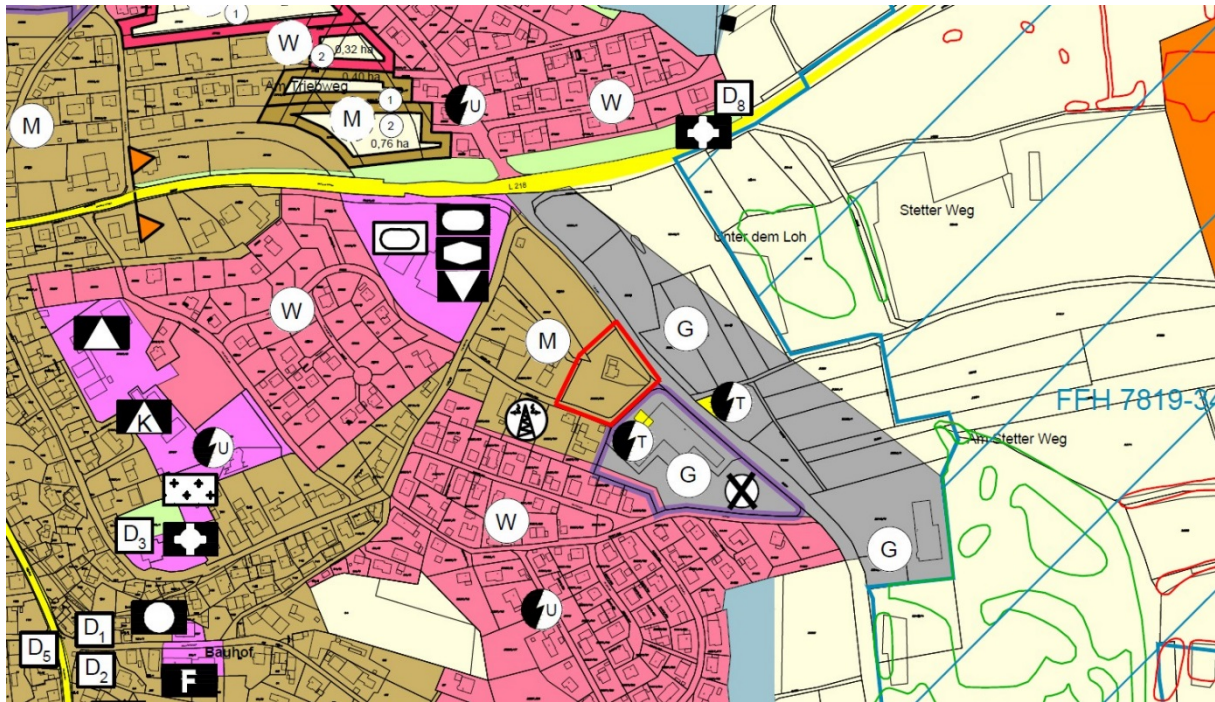


Im Südwesten grenzt die Bühlstraße mit einem Mischgebiet an. Im Südosten ebenfalls die Bühlstraße mit dem anschließenden Gewerbegebiet „Laubbühl II“. Im Nordosten liegt die Talstraße mit dem Gewerbegebiet „Talstraße – Ost“ und im Nordwesten das Mischgebiet „Unterm Lau – Laubühl“.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche mit 4013 qm.

2. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stetten aM – Schweningen ist der Geltungsbereich als Mischgebiet ausgewiesen.



3. Anlass und Ziele der Planung / Städtebauliche Entwicklung

Das früher auf dem Grundstück vorhandene Wohngebäude wurde abgerissen.
Das von der Gemeinde erworbene Grundstück soll für die künftigen Erwerber geteilt und einer verdichteten Bebauung zugeführt werden.
Auf der östlichen Hälfte soll ein Wohngebäude mit einer gewerblich genutzten, offenen Lagerhalle, hauptsächlich zur Unterbringung von gebündeltem Brennholz entstehen.
Das Lärmaufkommen beschränkt sich dabei im Wesentlichen auf den an- und abfahrenden Verkehr und den innerbetrieblichen Fahrverkehr (Stapler, Lader) während der Tageszeit von 6.00 – 22.00 Uhr.
Die Aufbereitung des Brennholzes selbst, wird im nahegelegenen Gewerbegebiet durchgeführt.

Auf der westlichen Hälfte soll ein Wohnhaus gebaut werden.

Dadurch wird einer gemischten Bebauung nach den Vorgaben des § 6 BauNVO Rechnung getragen.

Zur besseren Ausnutzung der Grundstücksfläche ist es beabsichtigt, die Baugrenzen zu erweitern und die bisher ausgewiesene Fläche für Stellflächen aufzuheben.
Um den künftigen Bauherren größt mögliche Freiheit einzuräumen, soll die Festsetzung der Firstrichtung ebenfalls aufgehoben werden.
Diese soll künftig frei wählbar sein. Ebenso die Dachformen mit einer Neigung von 0 – 38°. In der umgebenden Bebauung sind bereits alle Dachformen vorhanden, so dass sich die geplanten Gebäude städtebaulich gut einfügen.

4. Festsetzungen

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung mit der 2 – geschossigen Bauweise, die Grund- und Geschossflächenzahl und die offene Bauweise bleiben unverändert.

Die Baugrenzen werden erweitert.

Firstrichtungen sind frei wählbar.

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

Durch die Vergrößerung der überbaubaren Fläche entstehen keine weiter gehenden Eingriffe.

Die Änderung des Bebauungsplans kann nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann entfallen.

4.3. Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Schmutz- und Niederschlagswasser sind getrennt zu sammeln. Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Das Schmutzwasser kann über vorhandene Sammler in der Bühlstraße und Talstraße abgeleitet werden.

5. Erschließung

Die verkehrsmäßige Anbindung erfolgt über die fertig ausgebauten Ortsstraßen Bühlstraße und Talstraße.

Für die Versorgung mit Frischwasser und die Entsorgung vom Schmutzwasser stehen öffentliche Leitungen zur Verfügung.

Meßstetten, den 07.07.2020

Schweningen, den 16.07.2020

Büro Wesner, Meßstetten

Beck, Bürgermeisterin