

**GEMEINDE ALTHENGSTETT
LANDKREIS CALW
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „HEINRICH-PERROT-WEG“**

Stand 3. September 2021

Begründung:

Es soll insbesondere aus folgenden Gründen ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden:

01. Anlass der Planung

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll das umfasste Gebiet eine Aufwertung zum allgemeinen Wohngebiet erhalten. Die Fläche ist bislang schon überwiegend als Wohnbaufläche ausgewiesen, aber bislang noch nicht mit einem Bebauungsplan der eine maßvolle innerörtliche Verdichtung zur Schaffung von Wohnraum ermöglicht.

Es ist der Gemeinde Althengstett ein Anliegen die Flächen die hier am Ortsrand liegen und sich für eine Bebauung gut eignen einer Wohnbebauung zuzuführen, um Ausweisung von Bauflächen außerhalb bebauter Ortsteile zu reduzieren.

Außerdem ist derzeit der Grundstücksmarkt in der Gemeinde Althengstett für Wohnbaugrundstücke sehr begrenzt, weshalb hier nun die Möglichkeit geschaffen werden soll kostengünstiges Bauen insbesondere für junge Familien zu ermöglichen.

02. Ziele und Zwecke der Planung

Das bislang brachliegende Grundstück, das früher als Privatgarten genutzt wurde, soll in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden. Die Entscheidung hier ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen ist auch insoweit sinnvoll und richtig, als dass bereits ein Wohngebiet direkt angrenzt.

Die von angrenzenden Gewerbetreibenden sowie der L 183 ausgehende Lärmemission ist weder durch die Errichtung eines Lärmschutzwalls oder einer Lärmschutzwand möglich, noch sinnvoll, der Schallschutz wird deshalb mit geeigneten Maßnahmen an den Häusern geschaffen.

Die einzubauenden Fenster müssen einen Mindestlärmschutz von 32 dB aufweisen, in sämtlichen Schlafräumen im Dachgeschoss sind Einzelraumlüfter mit Wärmerückgewinnung einzubauen, damit bei entsprechender Lärmeinwirkung die Fenster nicht zum Lüften geöffnet werden müssen, sondern die vorgenannten Einzelraumlüfter mit Wärmerückgewinnung zum Lüften eingesetzt werden können.

03. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dargestellt.

04. Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet ausgewiesen.

Die äußere Erschließung ist durch den Heinrich-Perrot-Weg gegeben, die innere Erschließung ist als Privaterschließung herzustellen mit mehrfarbigem Betonantikpflaster mit offenen Fugen, die befestigten Flächen sind zur Teilversickerung des Oberflächenwassers Richtung der Vegetationsflächen zu neigen ist.

Da die äußere Erschließung bereits vollständig vorhanden ist bietet sich eine Bebauung der Grundstücke an.

§ 13 a BauGB findet Anwendung da die überplante Grundstücksfläche unter 10.000 qm liegt.

05. Umweltprüfung, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Da es sich um eine neue Bebauung handelt wird das Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor. Dies bedeutet, dass von der Umweltprüfung und der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen wird. ~~Ein artenschutzrechtliches Gutachten ist noch einzuholen.~~

06. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene öffentliche Straße Heinrich-Perrot-Weg.

07. Verwirklichung

Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt mit Durchführungsvertrag, obwohl die öffentliche Erschließung bereits erstellt ist, zur Sicherstellung der inneren Erschließung und der Wohnbebauung selbst.

08. Die Verbesserung der Wohnumfeldsituation in diesem Bereich wird durch eine üppige Baum- und Strauchbepflanzung erreicht werden. Hierdurch wird auch eine optische und ökologische Aufwertung geschaffen. Der Baumpflanzplan zum Bebauungsplan wird verbindliche Rechtsgrundlage.

09. Sämtliche privaten Zugangs- und Zufahrtswege werden mit mehrfarbigem Betonantikpflaster ausgeführt, um eine teilweise Versickerung von Oberflächenwasser zu ermöglichen. Die Pflasterflächen werden auch zu Vegetationsflächen hin geneigt.

10. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,40 zugelassen, da die in die Gebäude integrierten Garagen oberseitig begrünt werden und eine weit über das Übliche hinausgehende Baumbepflanzung erfolgt sowie extensiv begrünte Flachdächer verbindlich festgesetzt werden, inklusive Neben-GRZ darf die GRZ insgesamt 0,80 betragen, da die Erschließung über eine Privatstraße/Zufahrtsweg erfolgt.

11. Lärmschutz unter Berücksichtigung der Belange der angrenzenden Gewerbebetriebe und der vorhandenen Wohnbebauung

Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Um den Erfordernissen des Lärmimmissionsschutzes unter den gegebenen Randbedingungen bestmöglich gerecht zu werden, sollen die nachstehenden Festsetzungen zum Schallschutz textlich in dem Bebauungsplan „Heinrich-Perrot-Weg“ aufgenommen, gemäß dem Lärmimmissionsgutachten der Ing. Büro IFB, Stand 17. August 2021.

Verkehrslärm

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Heinrich-Perrot-Weg“ durch die Gemeinde Althengstett wurden die Schallimmissionen aus den umliegenden emissionswirksamen Straßen und dem Schienenverkehr ermittelt. Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den in Bbl. 1 zur DIN 18005-1 genannten Orientierungswerten für ein „allgemeines Wohngebiet“ Wohngebiet verglichen.

Es ist davon auszugehen, dass der am Tag geltende Orientierungswert und teilweise den der nächtliche Orientierungswert überschritten wird. Die Überschreitungen werden mittels baulicher Maßnahmen (Schallschutz der Außenbauteile) kompensiert werden.

Gewerbelärm

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Heinrich-Perrot-Weg“ durch die Gemeinde Althengstett wurden vorbereitet die Schallimmissionen aus den umliegenden Gewerbebetrieben ermittelt. Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den in Bbl. 1 zur DIN 18005-1 genannten Orientierungswerten für ein „allgemeines Wohngebiet“ Wohngebiet verglichen.

Es wird der am Tag geltende Orientierungswert an den Fassaden mehrerer Häuser überschritten. In Folge der Überschreitung werden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen auf dem Ausbreitungsweg wie z. B. eine **Lärmschutzwand oder -wall** müssten, um alle Geschosse der betroffenen Gebäude wirksam abzusichern, mit einer Höhe von ≥ 10 m ausgeführt werden. Dies ist aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll.

Aufgrund der Bauweise als Einfamilienhäuser bzw. Doppelhaushälften und der Überschreitungen an teils mehreren Fassaden ist eine geeignete **Grundrissanordnung** (schützenswerte Räume an lärmabgewandten Fassaden) nicht möglich.

Die Ausführung einer **vorgehängten Fassade**, die teilweise alle drei bzw. vier Fassadenbereiche der Neubauten (Einfamilienhaus/Doppelhaushälfte) abdecken müsste, ist nicht umsetzbar und den späteren Bewohnern, da z. B. auch die Terrassen frei zugänglich sein sollten zuzumuten, eine deutliche Reduzierung des Wohnwertes wäre die Folge.

Eine **Festverglasung** anstelle von offenbaren Fenstern bzw. Fenstertüren ist aufgrund der Überschreitungen an teilweise allen drei bzw. vier Fassadenbereiche der Neubauten (Einfamilienhaus/Doppelhaushälfte) nicht möglich, da z. B. Terrassentüren offenbar sein müssen.

Im Zuge einer korrekten Abwägung der immissionsschutzrechtlichen Belange wird deshalb eine alternative Lärmschutzmaßnahme vereinbart. Die Überschreitungen können mittelsbaulicher Maßnahmen (Schallschutz der Außenbauteile) kompensiert werden und durch Einbau von Einzelraumlüftern mit Wärmerückgewinnung in allen Schlafräumen.

Grunddienstbarkeit

Zur Absicherung der angrenzenden Gewerbebetriebe wird vorgeschlagen, zusätzlich in allen Grundbüchern, die für das Bauvorhaben Heinrich-Perrot-Weg neu gebildet werden, eine Grunddienstbarkeit eingetragen, wie folgt:

An Werktagen darf durch die bestehenden Gewerbebetriebe ein maximaler Beurteilungspegel am Tag von $L_{r,Tag} \leq 60 \text{ dB(A)}$ an den maßgeblichen Immissionsorten erreicht werden, der vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden ist.

Des Weiteren wird den Gewerbebetrieben in seltenen Fällen, d. h. an nicht mehr als zehn Tagen im Kalenderjahr, eine Überschreitung des o. g. Wertes zugestanden. Die Überschreitung wird auf einen maximalen Beurteilungspegel am Tag von $L_{r,Tag,max} \leq 63 \text{ dB(A)}$ begrenzt. Dieser Wert wird vom Grundstückseigentümer ohne Einschränkung geduldet.

12. Städtebauliche Daten

Die gesamte Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beträgt 2.760 m^2 .

Es ergibt sich folgende Wohndichte:

$$11 \text{ WE} \times 3,5 \text{ E/WE} = 39 \text{ Bewohner}$$

Ausgefertigt, Althengstett, den _____

Bürgermeister Dr. Clemens Götz
Gemeinde Althengstett