



Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan „Untere Pflummershalde“ in Hayingen-Ehestetten

Art und Weise wie Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits – und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume

Der Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere durch Bodenversiegelung mit Wohngebäuden und Stellplätzen wird durch Minimierung des Versiegelungsgrades unter Verwendung wasserdurchlässiger Beläge kompensiert.

Der im Bebauungsplangebiet befindliche Heckenstreifen (24a Biotop neu § 32 NatSchG) wird auf den Stock gesetzt und innerhalb des Plangebietes an den nördlichen Rand versetzt und im Anschluss eine neue Hecke aus landschaftstypischen Sträuchern und Bäumen im Verhältnis 1 : 2 angelegt.

Schutzgut Boden

Der Verlust aller Bodenfunktionen durch Versiegelung mit Wohn – und Nebengebäuden, Stellplätzen sowie Erschließungsstraßen wird durch die Festsetzung in den Bauvorschriften, dass für Stellplätze, Garagenzufahrten und Terrassen wasserdurchlässige Materialien zu verwenden sind, und der Bodenmengenausgleich weitestgehend auf den Baugrundstücken selbst stattfindet, berücksichtigt.

Ferner findet ein Ausgleich mit der Schaffung einer Ausgleichs – und Eingriffsfläche am nördlichen und westlichen Baugebietesrand innerhalb des Baugebietes statt, die Flächen durch extensive Nutzung und Pflege sowie Neupflanzung von Gehölzen aufwertet.

Schutzgut Wasser

Die Beseitigung von gering belastetem Niederschlagswasser, insbesondere Wasser der Dachflächen, durch Versickerung über einen mindestens 30 cm starke bewachsene Bodenschicht wurde in den Bauvorschriften festgesetzt, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Ferner wurde festgesetzt, dass zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Wasser bei den Dach – und Fassadenmaterialien auf Kupfer, Blei und Zink verzichtet werden muss; dies gilt ausnahmsweise nicht für Dachrinnen und Fallrohre, da bisher außer Titanzink noch kein geeignetes Material im Handel ist.

Durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für untergeordnete Verkehrsflächen (Stellplätze und Terrassen) wird der Erhalt der Rückhaltefähigkeit für Niederschlagswasser unterstützt.

Landschaftsbild und Erholung

Die erst geplante niederwaldartige Bewirtschaftung im angrenzenden nördlichen Mischwald



wird durch eine weniger einschneidende Maßnahme für das Landschaftsbild durch Verpflichtung der Stadt Hayingen wie folgt umgesetzt:

Entnahme von allen Bäumen mit Gefährdungspotenzial im Mindestabstand von 30 m, gemessen von der Bebauungsplangrenze im Bebauungsplangebiet bis zum nördlich gelegenen angrenzenden Wald (vorhandene Strauch – und Heckenstrukturen werden belassen und dienen auch weiterhin als wertvolle Biotope), Verpflichtung zum extensiven Auspflanzen von größeren Lücken mit so genannten Halbbäumen wie z.B. Mehlbeere, Vogelbeere, Feldahorn, um so einen niedrigen, strukturreichen Waldsaum zu erziehen und zur turnusmäßigen Überprüfung (10 Jahre) vor Ort, ob Bäume innerhalb des 30 Meter Bereiches mit Gefährdungspotenzial erwachsen sind. Gleichzeitig erfolgt eine waldbauliche Förderung der Halbbäume durch Entnahme von einwachsenden Konkurrenzstämmen (Buche, Esche, Bergahorn).

Die Bauherren übernehmen bei konkreten Bauvorhaben eine Haftungsverzichtserklärung gegenüber dem Waldbesitzer.

Ergebnisse der Öffentlichkeits – und Behördenbeteiligung

Die Belange der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange konnten weitestgehend berücksichtigt werden.

Folgende Belange konnten nicht berücksichtigt werden, aber letztlich eine einvernehmliche Lösung gefunden werden:

Landratsamt Reutlingen

Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe für jedes Baugrundstück

Abwägung: Nach Prüfung durch das Ingenieurbüro Beetz gestaltet sich die Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe für jeden Bauplatz aufgrund der stark unterschiedlichen Geländeverhältnisse und der weit gefassten Baugrenzen im voraus schwierig. Durch Verschiebung des Grundrisses des Wohnhauses innerhalb des Baugrundstückes können Höhenunterschiede von 0,50 – 1,00 m entstehen.

Aus diesem Grund wird folgende Festsetzung zur Höhenlage von Gebäuden getroffen:

Die Gebäudehöhe, gemessen von Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) bis First darf 8,50 m nicht überschreiten.

Die Höhe ist maximal 0,30 m über dem gewachsenen Gelände, gemessen an der höchsten Stelle, an der der Hausgrund ins vorhandene Gelände einschneidet, zulässig. Der Höhenbezugspunkt (Höhenbolzen) ist anzugeben. Bei höhenversetzten Gebäudeteilen bezieht sich die EFH immer auf den höheren Teil.

Im Einzelfall können Abweichungen gegenüber der ermittelten EFH von der Baurechtsbehörde aufgrund nachgewiesener schwieriger Geländeverhältnisse zugelassen werden.

Wolfgang Geiselhart und Sandra Münz, Talweg 4, Hayingen-Ehestetten

Wir haben für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage bereits ein Baugesuch eingereicht.

Durch die extremen Höhenunterschiede ergibt es sich, dass die Garage bei Einhaltung der max. Traufhöhe von 3,20 m mit der Dachrinne im Norden im Erdreich steckt. Um dies zu verhindern sind größere Erdbewegungen notwendig, die nach jetzigem Stand des Bebauungsplanes gerade zu vermeiden sind. Zudem wären diese notwendigen Erdbewegungen mit dem Nachbargrundstück abzustimmen, da es sich bei der Garage um einen Grenzbau handelt. Daher möchten wir die Anregung geben, die maximale Traufhöhe für Garagen um mindestens 0,50 m auf 3,70 m zu erhöhen.

Abwägung: Garagen auf der Grenze dürfen lediglich eine Wandhöhe von 3,00 m, bei gesetzlichem Abstand von der Grundstücksgrenze 3,20 m aufweisen.

Die gewünschte Erhöhung der Traufhöhe von 3,20 auf 3,70 m kann nicht befürwortet werden, da nicht nur der Einzelfall, sondern das gesamte Gebiet gesehen werden muss. Sobald die Garage an einem anderen Standort platziert wird, erreicht sie die Traufhöhe eines Einfamilienwohnhauses. Im Baugebiet „Unter dem Rain-Mitte“ Hayingen wurde die Traufhöhe für Wohnhäuser mit 3,80 m festgesetzt.

Hermann Herter, Hauptstraße 17, Hayingen-Ehestetten

Die Lösung für Bauende und Anlieferer, wie Post, Zeitungen, Krankendienst, Fertighäuser, Brennholz, Öl, Paket-Dienste, Getränke-, Bachwaren – und Metzgerverkaufswagen (also ein Versorgungsweg) sowie die Schneeräumung die 5 – 10 x Mehrzeit erfordert. Markierungsstäbe müssten bei jedem Meter vom Wende-Rundteil abgesteckt werden, damit die Bordsteine nicht kaputt gefahren werden. Ohne Rückstoß kann ja nicht am Berg – Vollgasweg- gedreht werden.

Ein PKW benötigt durchschnittlich 12 m Mehrfläche. Auffahrten sind unfallgefährlich für Kinder, Schüler und alle anderen Benutzer,

Der Radius zum direkten Drehen ist absolut hier zu klein.

Salz läuft hier nicht flüssig, daher keine positive Wirkung und schnelle Streuung möglich. Der Ausbau der Wenderundungen sowie der anderen Abrundungen, sind von der Arbeitszeit und vom Runden und anderen Material absolut zu teuer. Der Maschinen-Einsatz lässt hier zu wünschen übrig, ja also streckenweise unmöglich. Den Wegebau, Kanalisation, Wasser, Strom in einem Parallelweg in Richtung Westen zwischen den Grundstücksanliegern, dann ist alles perfekt gelöst mit westlicher Abfahrt. Bitte planen Sie am östlichen Waldzugang den Fußweg vom Broß-Weg in Richtung Wald. Der Fußgänger-Zugang war ja immer schon möglich.

Abwägung: Die vorgeschlagene Erschließung durch einen Parallelweg zum Paul-Burkhardt-Weg in Ost-West-Richtung kann aus Kostengründen nicht verwirklicht werden.

Die Zufahrtsstraßen zu den Baugrundstücken sind ausreichend dimensioniert. Diese Zufahren sind lediglich für 4 Baugrundstücke vorgesehen, so dass nicht mit einem Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, welches die Übersichtlichkeit derart einschränkt, das von einer Unfallgefahr für Kinder, Schüler und anderer Benutzer gesprochen werden kann.

Südlich von Flst. 95/1 (neu 2125), Geb. Paul-Burkhardt-Weg 12, befindet sich ein so genannter „Trampelpfad“ zum Wald hin, welcher sich nun auf Bauplatz Nr. 13 befindet. Mit Bebauung des Grundstücks muss dieser aufgelöst werden. Es wird davon ausgegangen, dass es zumutbar ist, dass der Wald über die Verlängerung des Paul-Burkhardt-Weges oberhalb

von Gebäude „Pau-Burkhardt-Weg 12“ ebenso erreichbar ist oder über den südlich gelegenen Feldwege Flst. 2325 und den Feldweg 2326.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Landschaftsplanes wurden die Bereiche „Untere Pflummershalde“ und „Steige“ als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bereich „Steige“ wird zurückgestellt, da aufgrund einer Befragung des Ortschaftsrates Ehestetten die Bevölkerung bzw. die Bauwilligen das Gebiet „Untere Pflummershalde“ vorziehen und die Erschließungsmöglichkeiten bei der derzeitigen finanziellen Situation der Stadt Hayingen sich hier günstiger darstellen.

Bei der Wahl des Plangebietes „Untere Pflummershalde“ in Hayingen-Ehestetten wurde nach Abwägung der Belange der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger vom Gemeinderat die richtige Entscheidung getroffen.

Hayingen, den 27. Juni 2006


Bürgermeister

