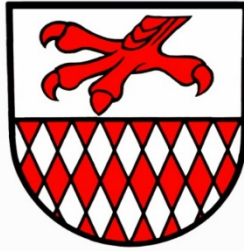


Stadt Haiterbach
Landkreis Calw



Bebauungsplan „Lauteräcker“
Stadtteil Beihingen

Begründung

ENTWURF

Stand: 11.07.2024



GAUSS Ingenieurtechnik GmbH
Tübinger Straße 30, 72108 Rottenburg a.N.
T 07472 / 96 71-0
www.gauss-ingenieurtechnik.de



INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG zum Bauungsplan „Lauteräcker“	3
1. Erfordernis der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Ablauf des Verfahrens	3
3. Übergeordnete Vorgaben	4
Regionalplan	4
4. Örtliche Planungen	5
Flächennutzungsplan	5
5. Beschreibung des Planbereiches	6
6. Bestehende Rechtsverhältnisse	6
7. Ver- und Entsorgung	7
7.1. Trink- und Löschwasser	7
7.2. Entwässerung	7
7.3. Stromversorgung	7
8. Planungsrechtliche Festsetzungen	8
8.1. Art der baulichen Nutzung	8
8.2. Maß der baulichen Nutzung	8
Grundflächenzahl	8
Zahl der Vollgeschosse	8
Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen	8
8.3. Bauweise	8
8.4. Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen	8
8.5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	8
8.6. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
8.7. Verkehrsflächen	9
8.8. Versorgungsleitungen	9
8.9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
8.10. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
9. Örtliche Bauvorschriften	10
9.1. Dachform und Dachneigung	10
9.2. Dacheindeckung	10
9.3. Dachaufbauten	10
9.4. Dachgestaltung bei Garagen und Carports	10
9.5. Fassadengestaltung	10
9.6. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen	10
9.7. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen	11
9.8. Außenantennen	11
9.9. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	11
9.10. Ordnungswidrigkeiten	11
10. Flächenbilanz	11
11. Einwohnerbilanz	11
ANLAGEN	12



BEGRÜNDUNG zum Bauungsplan „Lauteräcker“

1. Erfordernis der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Haiterbach muss im Stadtteil Beihingen der hohen Nachfrage nach Bauland gerecht werden. Die derzeit im Ortsteil unbebauten Grundstücke (Baulücken), befinden sich im Eigentum von Privatpersonen. Die Stadtverwaltung hat keine Zugriffsmöglichkeiten auf diese Baugrundstücke.

Nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ reizt die Stadt Haiterbach ihre Entwicklungsflächen für Innenentwicklung, im Rahmen Ihrer Möglichkeiten, so gut wie möglich aus.

Um dem Bedarf und der damit verbundenen Nachfrage nach erschlossenem Wohnbauland in Beihingen gerecht zu werden, ist es erforderlich, dass die hier zur Verfügung stehenden Flächen, welche sich vom Tal hangaufwärts Richtung Süden erstrecken, entwickelt werden. Im Sinne einer dichten Bebauung ist es außerdem vorgesehen, größere Bauplätze für Geschosswohnungsbau und kleinere Parzellen für Hausgruppen bereitzustellen.

Die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken, auch für Bürgerinnen und Bürger aus Haiterbach, ist eine wichtige Aufgabe der Stadt.

Mit dem Wohnbaugebiet erfolgt eine städtebauliche Abrundung des Stadtteils. Das Wohngebiet kann zudem an die bestehenden Infrastrukturen angeschlossen werden. Darüber hinaus kann das nicht verschmutzte Oberflächenwasser gedrosselt, über den vorgesehenen Graben, in die Waldach eingeleitet werden.

Das übergeordnete Ziel der Planung besteht darin, eine geordnete und maßvolle städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches zu ermöglichen und eine wohnbauliche Entwicklung des topografisch anspruchsvollen Geländes herbeizuführen.

2. Ablauf des Verfahrens

Der Bauungsplan „Lauteräcker“ wurde bereits im Mai 2021 nach §13b BauGB im Sinne des beschleunigten Verfahrens durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen offengelegt. Aufgrund der erkannten Diskrepanz dieses Verfahrens mit dem europäischen Umweltrecht, wurde §13b BauGB mit Juni 2023 durch das Bundesverwaltungsgericht aufgehoben. Allerdings besteht für diesen bereits förmlich eingeleiteten Bauungsplan „Lauteräcker“ durch § 215a BauGB die Möglichkeit, das Verfahren im Sinne des beschleunigten Verfahrens, in entsprechender Anwendung des § 13a, weiterzuführen, sofern der Bauungsplan bis zum 31.12.2024 als Satzung beschlossen wird.

§ 13a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 sowie § 13a Absatz 2 Nummer 4 können nur dann entsprechend angewendet werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 zu der Einschätzung gelangt, dass der Bauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären.

Zur Überprüfung, ob Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen gem. § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB oder § 1a Absatz 3 BauGB vorliegen, wurde im vorliegenden Fall eine entsprechende Vorprüfung des Einzelfalls, unter Berücksichtigung der Kriterien der Anlage 2 BauGB (s. Anlagen), durchgeführt. Diese gelangt zu der Einschätzung, dass der Bauungsplan "Lauteräcker" voraussichtlich zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen führt, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des

Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen wären.

Alle Prüfkriterien nach § 2 BauGB werden, unter Berücksichtigung von Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen, überwiegend als gering oder nicht erheblich eingestuft. Eine Ausnahme bildet das Schutzgut „Boden“, für dieses Schutzgut sind nach der überschlägigen Einschätzung mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten. Grundlage dieser Einschätzung ist, dass keine hochwertigen Böden betroffen sind und dass die von Bebauung bzw. Versiegelung betroffene Fläche einer vergleichbar kleinen Fläche entspricht.

Die Stadt Haiterbach stützt sich daher auf den § 215a BauGB und wird – nach bereits getätigter Abwägung - von der Weiterführungsmöglichkeit im beschleunigten Verfahren Gebrauch machen.

3. Übergeordnete Vorgaben

Regionalplan

Im Regionalplan des Regionalverbands „Nordschwarzwald“ von 2015 ist die Stadt Haiterbach als Kleinzentrum ausgewiesen. Sie liegt nördlich der Landesentwicklungsachse Freudenstadt – Horb und westlich der Landesentwicklungsachse Horb – Nagold. Über Pfalzgrafenweiler (im Westen) und Altensteig (im Norden) ist die Anbindung an die Regionale Entwicklungsachse möglich.

Über die gut ausgebauten Landesstraßen L354 /353 ist eine gute Anbindung an die umgebenden Gemeinden der Region gewährleistet. Hierdurch besteht auch eine Anbindung zur A 81.

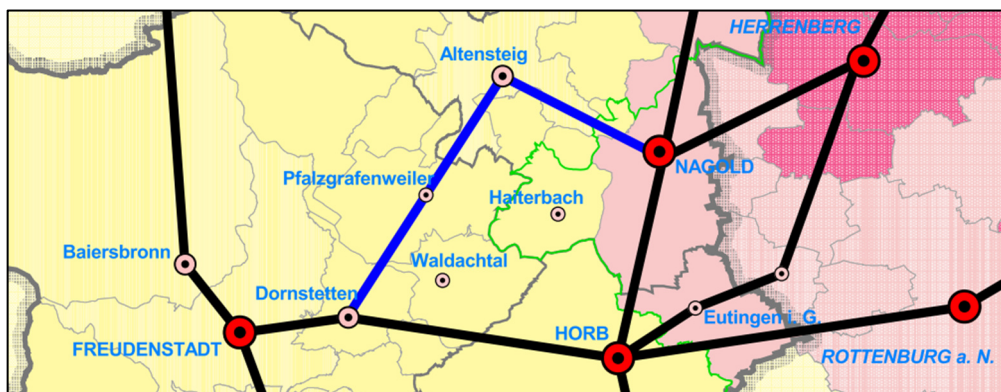


Abb. 3.1: Raumstrukturkarte Regionalplan 2015, Regionalverband Nordschwarzwald

Zum Stadtgebiet von Haiterbach gehören die Stadtteile Altnuifra, Beihingen, Oberschwandorf und Unterschwandorf. Das Plangebiet befindet sich im Osten von Beihingen und grenzt an die bestehende Siedlung von Beihingen an. Laut Raumnutzungskarte liegt das Plangebiet im Bereich von Natur und Landschaftspflege, der von der Verbindlichkeit ausgenommen ist.

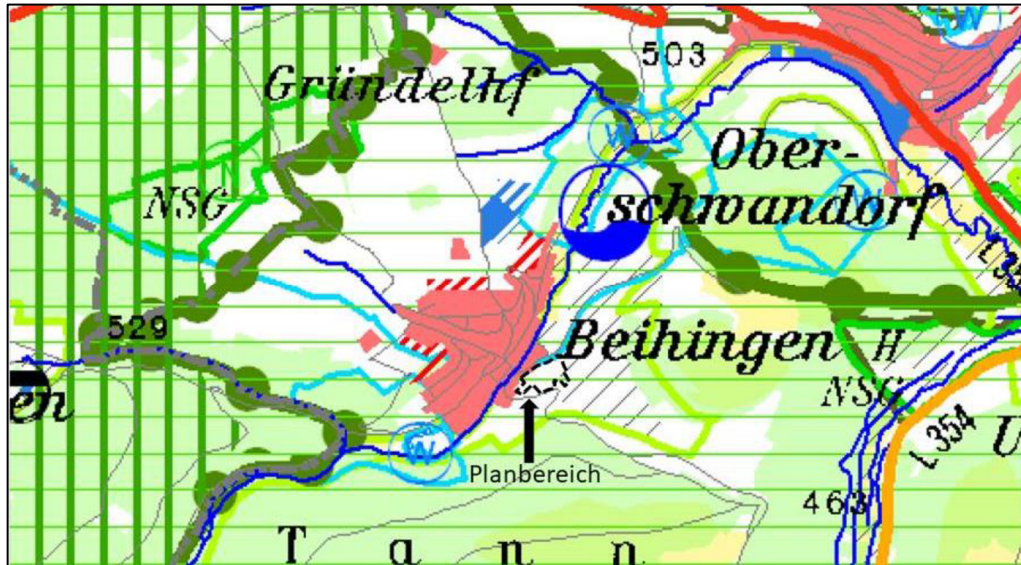


Abb. 3.2: Raumnutzungskarte Regionalplan 2015, Regionalverband Nordschwarzwald

4. Örtliche Planungen

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Nagold, Ebhausen, Haiterbach, Rohrdorf und Wildberg ist der Geltungsbereich zum größten Teil als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt. Ein Teilbereich im Nordwesten ist als gemischte Bauflächen dargestellt. Außerdem ist im südlichen Teil eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof dargestellt. **Der Flächennutzungsplan ist entsprechend anzupassen.**

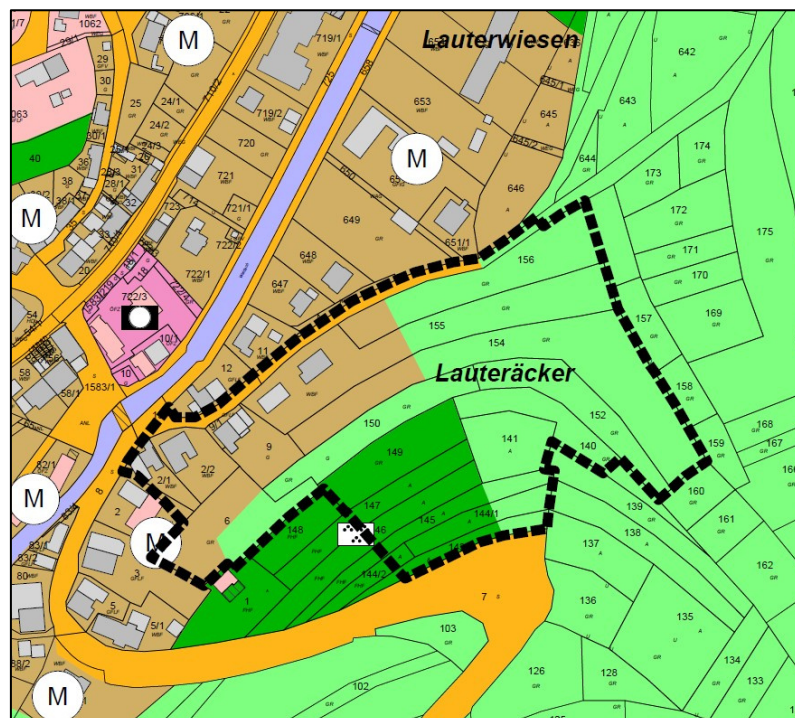


Abb.4.1 Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Nagold, Ebhausen, Haiterbach, Rohrdorf und Wildberg (Geltungsbereich schwarz gestrichelt)



5. Beschreibung des Planbereiches

Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,75 ha.

Im Zuge der Erarbeitung dieses Bebauungsplanes wurde der Geltungsbereich nach einer bereits durchgeführten Offenlage im damals möglichen § 13b-Verfahren neu überlegt und teilweise geändert. Die im Osten angrenzende Magerwiese auf Flurstück 157 und 156 teilw. wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen, im Westen wurden die als gemischte Baufläche dargestellten Flurstücke 2 teilw., 2/1 und 2/2 mit in den Geltungsbereich aufgenommen.

Die verkehrliche Erschließung ist einerseits von der Lautergasse und deren Verlängerung möglich. Eine weitere Erschließung ist über die Talstraße in Richtung Friedhof (Nordosten) geplant. Diese neue Erschließungsstraße steigt auf einer Länge von etwa 70 m um etwa 10 m Höhe an. Von dort und über die Lautergasse wird das Baugebiet weiter erschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke: 2 teilw. 2/1, 2/2, 9, 9/1, 13 teilw., 140 teilw. 141, 143 teilw., 144/1, 144/2 teilw., 145 teilw., 146 teilw., 147, 149, 150, 152, 155, 156 teilw., 652 teilw.

Der Bebauungsplan weist ein allgemeines Wohngebiet für Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen aus. Darüber hinaus sind im nördlichen Abschnitt die Voraussetzungen für Geschosswohnungsbau gegeben. Um der starken Nachfrage an Wohnbau nachzukommen, sind die Bauplatzgrößen kleiner als in älteren Baugebieten in Beihingen dimensioniert. Damit wird dem zeitgemäßen Anspruch einer dichteren Bauweise aufgrund der hohen Nachfrage nach leistbarem Wohnen entgegengekommen.

6. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet gibt es keinen Bebauungsplan, der Bereich stellt zum Großteil Außenbereich nach § 35 BauGB dar.

Geschützte Biotop

- Hangsickerquellen O Beihingen
Biotop-Nr.: 174172350270
Das Biotop befindet sich am östlichen Rand des Geltungsbereichs. → Prüfung, ob es sich auf Flurstück 154 teilw. und 157 teilw. wirklich um ein Biotop handelt.
- Hecken an Westhang O Beihingen
Biotop-Nr.: 174172350225
Das Biotop befindet sich am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs.
- Hecken und Feldgehölze SO Beihingen
Biotop-Nr.: 174172350269
Das Biotop grenzt an den südlichen Rand des Geltungsbereichs (nördlich der Straße nach Haiterbach)
- Geschützter Streuobstbestand
Im zentralen Teil des Geltungsbereichs befindet sich ein als Biotop geschützter Streuobstbestand.

FFH-Gebiet:

- Nagolder Heckengäu

Schutzgebiets-Nr.: 7418341

Das FFH-Gebiet grenzt von Südosten an den Geltungsbereich.



Abb. 6.1 Biotope und FFH-Gebiet um „Lauteräcker“

7. Ver- und Entsorgung

7.1. Trink- und Löschwasser

Die Versorgung des geplanten Wohngebietes mit Trink- und Löschwasser kann gewährleistet werden.

7.2. Entwässerung

Die Entwässerung des geplanten Wohngebietes wird an den bestehenden Kanal angeschlossen und das Schmutzwasser der Kläranlage zugeführt.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird in Zisternen gesammelt und über offene Gräben dem bestehenden Regenwasserkanal (Flurstück. 650) zugeführt und letztlich in die Waldach eingeleitet. Die Verdolung im Bereich von Flurstück. 650 kann im Zuge der Erschließungsplanung offengelegt werden.

7.3. Stromversorgung

Die Versorgung des geplanten Wohngebietes mit elektrischer Energie kann gewährleistet werden.



8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1. Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Nutzungsstruktur der näheren Umgebung wird damit aufgenommen.

Das Gebiet soll dem Wohnen dienen.

8.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Als Grundflächenzahl wird für die als Einzel- und Doppelhäuser, sowie für die als Hausgruppen festgesetzten Bereiche 0,4 festgesetzt. Für Bereiche mit maximal zulässigen 3 Vollgeschossen gilt die Grundflächenzahl von 0,6. Diese Festsetzung unterstreicht das Vorhaben, mehrere Haushalte im Geschößwohnungsbau unterzubringen. Somit können die einzelnen Grundstücke optimal ausgenutzt werden und es kann eine angemessene Dichte erreicht werden.

Aufgrund der dichten Bauweise insbesondere im Geschossbau können auf den Grundstücken selber keine Stellplätze nachgewiesen werden. Daher werden Tiefgaragen nicht zur Grundflächenzahl mitgerechnet.

Zahl der Vollgeschosse

In den unteren Geländelagen - entlang der Lautergasse - und oberhalb (südlich) des östlichen Bereiches sind bis zu 3 Vollgeschosse zulässig. Im restlichen Bereich dürfen die Vollgeschosse nicht mehr als 2 betragen. Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass sich die künftige Bebauung harmonisch in die Hanglage einfügt. Außerdem soll hierdurch auch ein der heutigen Zeit angemessenes Maß an nutzbarer Wohnfläche insbesondere für Familien mit Kindern ermöglicht werden.

Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen soll sich, maßvoll in die Hanglage einfügen.

Im Geltungsbereich wird hinsichtlich des Bezugspunktes für die EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) bzw. für die maximale Gebäudehöhe zwischen talseitiger und bergseitiger Bebauung im Bezug zur Erschließungsstraße unterschieden. Dies sorgt für eine ausgeglichene Abstufung der Gebäudehöhen und eine umsetzbare Anbindung an die herzustellenden Erschließungsanlagen.

8.3. Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Mit dieser Regelung können Strukturen entstehen, die eine angemessene Dichte zulassen.

8.4. Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, sie sind ausreichend bemessen und lassen eine zeitgemäße Bebauung zu.

8.5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Nebenanlagen sollen in dem Wohngebiet zulässig sein, sie sollen sich jedoch dem Gebiet unterordnen. Aus diesem Grund dürfen Nebenanlagen, die Gebäude sind, nur eine bestimmte Größe (vgl. Ziffer 5 textliche Festsetzungen) haben. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mindestens 0,5 m eingehalten werden, um das Straßenbild nicht zu beeinträchtigen.



8.6. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Sinne einer dichteren Bebauung wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten entsprechend festgesetzt.

Die Begrenzung der Wohneinheiten gilt nicht in denjenigen Bereichen, in denen drei Vollgeschosse zulässig sind. Diese Bereiche sind vorwiegend für den Geschosswohnungsbau vorgesehen und lassen mehrere Wohneinheiten zu.

8.7. Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind im Plan nach Ihrer Funktion dargestellt und festgesetzt.

8.8. Versorgungsleitungen

Alle Versorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden, damit ein ruhiges und angemessenes Stadtbild gewährleistet ist.

8.9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz des Grundwassers müssen Auswaschungen von Metallen vermieden werden. Die Verwendung von unbeschichteten Metallen macht eine erlaubnispflichtige Vorbehandlung des Regenwassers notwendig. Daher sind von unbeschichteten Metallen zu vermeiden.

Das Niederschlagswasser soll dem natürlichen Wasserkreislauf auf kurzem Wege wieder zugeleitet werden. Aus diesem Grund sollen die Wege und Stellplätze einen wasserdurchlässigen Unterbau und eine wasserdurchlässige Oberfläche erhalten.

Im Sinne des Bodenschutzes ist darauf zu achten, dass nur unbelasteter und möglichst bereits vorhandener Oberboden verwendet wird

8.10. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Vor dem Hintergrund zunehmender Wärmebelastungen und zur Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild soll bei der Gestaltung auf eine starke Durchgrünung mit mittel- bis großkronigen Bäumen im privaten und öffentlichen Bereich geachtet werden.

Im Sinne einer starken Durchgrünung wird außerdem eine öffentliche Grünfläche (mit knapp 650 m²) zwischen Friedhof und Wohnbebauung bereitgestellt.

Das Pflanzgebot mit Bäumen auf öffentlichem Grün und auf Verkehrsgrün dient neben der angestrebten Durchgrünung auch dem Ausgleich der entfallenden Bäume. Die öffentlichen Grünflächen am südlichen Rand des Wohngebietes stellen sich als Abstandsfläche zum anschließenden FFH-Gebiet dar.

Um einen Übergang zu bestehenden Biotopen zu gewährleisten, wird im östlichen Wohngebiet privates Grün mit dem Pflanzgebot von sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Auch die Fassadenbegrünung und -gestaltung nimmt positiven Einfluss auf die bioklimatische Situation. Helle Fassaden haben geringere Auswirkungen auf die Wärmebelastung.



9. Örtliche Bauvorschriften

9.1. Dachform und Dachneigung

Das Wohngebiet soll dem Charakter der bestehenden Bebauung entsprechen, es soll aber zugleich eine zeitgemäße Architektur ermöglicht werden.

Aus diesem Grund sind die in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Für eine gewisse Einheitlichkeit gilt hier die Satzung über die Zulässigkeit von Dachaufbauten und Dacheinschnitten (Dachgestaltungssatzung) der Stadt Haiterbach.

9.2. Dacheindeckung

Aufgrund der Präsenz des neuen Wohngebiets mit seiner Hanglage und der Fernwirksamkeit auch von angrenzenden höheren Lagen soll eine der Umgebung angepasste Dacheindeckung erzielt werden.

Für eine gewisse Einheitlichkeit gilt hier die Satzung über die Zulässigkeit von Dachaufbauten und Dacheinschnitten (Dachgestaltungssatzung) der Stadt Haiterbach.

9.3. Dachaufbauten

Für eine gewisse Einheitlichkeit gilt hier die Satzung über die Zulässigkeit von Dachaufbauten und Dacheinschnitten (Dachgestaltungssatzung) der Stadt Haiterbach.

9.4. Dachgestaltung bei Garagen und Carports

Auch die Dachgestaltung bei Garagen und Carports soll sich harmonisch in die gebaute Umgebung einpassen. Aus diesem Grund sollen ruhige Dachflächen entstehen, die keine Fernwirksamkeit entwickeln.

9.5. Fassadengestaltung

Es soll eine hohe Gestaltungsfreiheit für die Bauherren möglich sein. Zugleich sollen die Gebäude in ihrer Außenwirkung städtebaulich harmonisch zueinander sowie zur Bestandsbebauung erscheinen.

9.6. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Einfriedungen

Mit der Festsetzung der Einfriedungen soll insbesondere im Straßenraum eine gewisse Einheitlichkeit erreicht werden. Ansonsten soll das Grün überwiegen und lebendige Einfriedungen angesiedelt werden.

Der Abstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche soll gewährleisten, dass bei Unterhaltungsarbeiten im öffentlichen Bereich keine Schäden an privaten Baulichkeiten entstehen.

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Es soll die Möglichkeit eingeräumt werden, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern bis zu 1,5 m Höhe zu errichten. Mit dieser Regelung soll ermöglicht werden, dass insbesondere Terrassen und ähnliche Einrichtungen im unmittelbaren Anschluss an die Wohngebäude möglich sind.



Ausschluss von Steingärten und- schüttungen

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Diese Festsetzung soll der Verarmung von Arten (Flora und Fauna) entgegenwirken.

Eine gärtnerische Nutzung von unbebauten Flächen dient nachhaltig dem Erhalt von Lebensräumen für die notwendige Artenvielfalt in der Natur.

9.7. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Es gilt die Satzung zur Stellplatzverpflichtung für Wohnungen der Stadt Haiterbach. Die Satzung ist den Anlagen zu diesem Bebauungsplan beigefügt.

9.8. Außenantennen

Aufgrund der bereits unter Punkt 9.2 aufgeführten Sachverhalte ist die Anzahl von Außenantennen beschränkt

9.9. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Das nicht verschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen soll über Zisternen zurückgehalten und möglichst auf dem Grundstück genutzt werden. Dies ist ressourcenschonend und damit nachhaltig und entlastet den Regenwasserkanal.

9.10. Ordnungswidrigkeiten

Zur besseren Umsetzung der Rechtsvorschriften werden diese mit einem Bußgeld bewehrt.

10. Flächenbilanz

Geltungsbereich	2,75	ha	100	%
Allgemeines Wohngebiet	1,97	ha	71,6	%
Öffentliche Verkehrsfläche (Inkl. Verkehrsgrün)	0,51	ha	18,6	%
Öffentliches Grün	0,24	ha	8,7	%
Privates Grün	0,03	ha	1,1	%

11. Einwohnerbilanz

Laut Regionalplan 2015 Nordschwarzwald gilt es, für Beihingen - als Stadtteil von Haiterbach (Kleinzentrum) - eine Siedlungsdichte von 60 EW/ha zu gewährleisten.

Es wird von folgender Einwohnerbilanz ausgegangen:

Bruttowohnbauland: ca. 1,97 ha

Geplant: 43 Gebäude



Maximal dichte Bebauung:

Einzelhaus (23) – max. 3 Wohneinheiten	= 69 WE
Doppelhaushälfte (6) – max. 2 Wohneinheiten	= 12 WE
Mehrfamilienhaus (6)	= 42 WE
<u>Hausgruppe mit 8 Gebäudeteilen</u>	<u>= 16 WE</u>
Maximale Anzahl der Wohneinheiten	= 139 WE

Minimal dichte Bebauung:

Einzelhaus (23)	= 23 WE
Doppelhaushälfte (6)	= 6 WE
Mehrfamilienhaus (6)	= 18 WE
<u>Hausgruppe mit 8 Gebäudeteilen</u>	<u>= 8 WE</u>
Anzahl der Wohneinheiten	= 55 WE

Errechneter Durchschnittswert: 97 Wohneinheiten auf 1,97 ha (vorläufiger Stand)

Annahme der Haushaltsgröße: 2,11 (Quelle: Prognos-Studie zum Wohnraumbedarf in Baden-Württemberg 2015)

Errechneter Durchschnittswert: 205 Einwohner auf 1,97 ha.

205 Einwohner im Gebiet entsprechen einer Einwohnerdichte von **104 Einwohner/ha**.

ANLAGEN

1. Abgrenzungsplan vom 15.04.2024
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 12.02.2021
3. Antrag Streuobst inklusive Bedarfsbegründung und Alternativenprüfung vom 05.07.2012
4. UVP-Vorprüfung vom 11.07.2024
5. Schalltechnische Untersuchung BPL „Lauteräcker“ in Beihingen vom 16.02.2021
6. Schalltechnische Einschätzung FFW – Bebauungsplan „Lauteräcker“ in Beihingen vom 09.07.2024
7. Satzung über die Zulässigkeit von Dachaufbauten und Dacheinschnitten (Dachgestaltungssatzung) vom 24.02.1999
8. Satzung zur Stellplatzverpflichtung für Wohnungen der Stadt Haiterbach vom 19.04.2023

Haiterbach, den

Rottenburg, den

Andreas Hölzlberger
Bürgermeister

Fabian Gauss M.Eng
Stadtplaner