



SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



Begründung zum Bebauungsplan (Vorentwurf)

Gemeinde Forbach

Ortsteil Bermersbach

Sondergebiet Giersteinhütte

Stand: 02.05.2024



INHALT

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	3
2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHS	3
3. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT	3
4. PLANUNG.....	3
4.1 Städtebauliches Konzept.....	3
5. Verkehrliche Erschließung.....	3
5.1.1 KFZ- Erschließung	3
Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bereits vorhandenen, nordwestlich verlaufende Gierstein- und Kirchstraße.	3
5.1.2 Ruhender Verkehr.....	4
5.2 Grün- und Freiraumplanung	4
6. BEGRÜNDUNG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN.....	4
6.1 Art der baulichen Nutzung	4
6.2 Maß der baulichen Nutzung	4
6.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlage.....	4
6.4 Höhe baulicher Anlagen	4
6.5 Garagen und Stellplätze.....	4
6.6 Nebenanlagen.....	5
6.7 Grünordnerische Festsetzungen	5
6.8 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers.....	5
7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	5
7.1 Fassadengestaltung.....	5
7.2 Dachform und Dachgestaltung	5
7.2.1 Dachform und Dachneigung.....	5
7.2.2 Nebenfirste.....	5
7.3 Ausgestaltung der unbebauten Flächen	6
7.4 Höhenlage des Geländes / Einfriedungen	6
7.5 Außenantennen.....	6
7.6 Niederspannungsfreileitungen.....	6
8. UMWELTBERICHT / EINGRIFFS-AUSGLEICHSBEWERTUNG	6
8.1 Zusammenfassung des Umweltberichts.....	6
8.2 Zusammenfassung der Eingriffs- / Ausgleichsbewertung nach § 1a BauGB	6
8.3 Artenschutz	6
9. KOSTEN DER PLANVERWIRKLICHUNG	7



1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Gastronomieeinheit in Forbach, Ortsteil Bremersbach geschaffen werden. In Ergänzung zu der bereits vorhandenen Erholungs- und Freizeitanlage soll die Giersteinhütte das bestehende Angebot erweitern und die einheimische Bevölkerung und Touristen zum Verweilen einladen.

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHS

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,47 ha und befindet sich im Südwesten des Ortsteils Bremersbach der Gemeinde Forbach. Das Plangebiet liegt im Bereich der Kreuzung Kirchstraße/Giersteinstraße im Ortsteil Bremersbach zwischen dem Fußweg zu den Giersteinen und dem Kirrenweg.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 124, 88, 3678, 3594, 3595, 3596, 3610, 3611, 3612, 3613, 3614, 3615, 3616 und 3650.

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an den Ortssteil Bremersbach, im Norden an die vorhandene Erholungs- und Freizeitanlage und im Osten, Süden und Westen an die freie Landschaft.

3. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Für den Geltungsbereich gibt es derzeit keine planungsrechtlichen Bindungen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche gekennzeichnet. Eine Änderung des FNP ist nicht notwendig, da es sich auch weiterhin um landwirtschaftliche bzw. Erholungsfläche handelt. Das Gebiet gilt daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. PLANUNG

4.1 Städtebauliches Konzept

In Ergänzung an die vorhandene Erholungs- und Freizeitanlage soll eine Gastronomieeinheit entstehen.

Der städtebauliche Maßstab wird im Wesentlichen durch die örtlichen Bedürfnisse, die unmittelbare Nachbarschaft, die Topographie und die Ortsrandsituation bestimmt.

5. Verkehrliche Erschließung

5.1.1 KFZ- Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bereits vorhandenen, nordwestlich verlaufende Gierstein- und Kirchstraße.



5.1.2 Ruhender Verkehr

Angrenzend an die Gierstein- und Kirchstraße sollen insgesamt 20 Parkplätze den Besuchern der Giersteinhütte zur Verfügung stehen. Hierzu werden zwei öffentliche Parkflächen ausgewiesen. Direkt angrenzend an die Giersteinhütte sollen ein Behindertenstellplatz, Stellplätze für das Personal und für die Anlieferung entstehen.

5.2 Grün- und Freiraumplanung

Zur Durchgrünung des Gebietes werden Festsetzungen für die Außenanlagen getroffen wie z.B. flächenhaftes Pflanzgebot. Das flächenhafte Pflanzgebot trägt zur landschaftlichen Einbindung bei und schirmt die Parkflächen zur offenen Feldlage hin ab.

6. BEGRÜNDUNG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Giersteinhütte“ ausgewiesen.

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Gastronomieeinheit handelt und sich direkt an die bereits vorhandene Erholungs- und Freizeitanlage anschließt wird das Plangebiet entsprechend als Sondergebiet, das der Erholung dient (gem. § 10 BauNVO), ausgewiesen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch die Festlegung von Grundflächenzahl und die zulässigen Gebäudehöhen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleisten eine dem Standort in Ortsrandlage angemessene Bebaubarkeit, die sich so optimal hinsichtlich Dimension und Erscheinungsbild in die Umgebung und Topographie einfügt.

6.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlage

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an den Planungen für die Gastronomieeinheit. Dabei wurde auf einen harmonischen Übergang zur umliegenden freien Landschaft geachtet.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, um die Umsetzung der städtebaulichen Idee zu gewährleisten.

6.4 Höhe baulicher Anlagen

Es sind die maximalen Trauf- und Firsthöhen, bezogen auf die festgelegte Bezugshöhe festgesetzt.

6.5 Garagen und Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze können nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden.



6.6 Nebenanlagen

Aus grünordnerischen und stadtgestalterischen Gründen sind Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

6.7 Grünordnerische Festsetzungen

Die angemessene Eingrünung des Plangebiets ist ein wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzepts.

Hier wird eine landschafts- und standortgerechte Begrünung angestrebt.

Daher sind Pflanzgebote für Bäume und Sträucher festgesetzt.

6.8 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers

Notwendige Beeinträchtigungen des Grundstücks zur Herstellung der Erschließungsanlagen sind zu dulden. Dies ermöglicht eine flächensparende Erschließung und klare Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Räumen an der Einfassung der Straße.

7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Im Hinblick auf die angestrebte städtebauliche und gestalterische Qualität des geplanten Vorhabens werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und zur Gestaltung der unbebauten Grundstücke für notwendig erachtet.

Die örtlichen Bauvorschriften sichern eine der Ortsrandlage des Plangebietes entsprechende maßstäbliche Bebauung am Übergang zur freien Landschaft und gewährleisten zugleich ausreichend Spielraum für eine individuelle Gestaltung.

7.1 Fassadengestaltung

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung erfolgen aus gestalterischen Gründen und entsprechend der Planungen für das Gebäude. Des Weiteren integriert sich das Gebäude so in die umgebene Landschaft.

7.2 Dachform und Dachgestaltung

7.2.1 Dachform und Dachneigung

Ziel der Festsetzungen über Dachform und Dachneigung ist eine ruhige Dachlandschaft mit einem einheitlichen Charakter, welche sich in die Umgebung einfügt.

7.2.2 Nebenfirste

Untergeordnete Nebenfirste sind rechtwinklig zum vorgeschriebenen Hauptfirst als Zwerchgiebel oder Winkelbau zugelassen. Die Festsetzungen über Größe und Abstand zum Hauptfirst wurden getroffen, da deutlich werden soll, dass es sich hier nicht um gleichwertige Firste handelt.



7.3 Ausgestaltung der unbebauten Flächen

Mit den Festsetzungen zur Ausgestaltung der unbebauten Fläche soll die dauerhafte gärtnerische Unterhaltung der nicht bebauten Flächen sichergestellt werden.

Zur Sicherung des Landschaftsbildes sind Nebenanlagen ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Aus ökologischen Gründen und zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind offene Stellplätze mit wasserdurchlässigem Material herzustellen.

7.4 Höhenlage des Geländes / Einfriedungen

Es sind die maximalen Trauf- und Firshöhen festgelegt, bezogen auf die festgesetzte Bezugshöhe. So bleibt dem jeweiligen Bauherrn ein gewisser Spielraum zwischen der vom Architekten festzulegenden Fußbodenhöhe und einem möglichen Kniestock.

Das Gelände ist abzuböschten bzw. der Höhenlage der Straße anzupassen. Um Problemen im Grenzbereich vorzubeugen ist hier die Angleichung an die Nachbargrundstücke in den Text aufgenommen.

7.5 Außenantennen

Außenantennen in zu großer Zahl können andere gestalterische Festsetzungen überformen. Ein Übermaß an Antennen an und auf den Gebäuden wird sich negativ auf das Erscheinungsbild eines Gebäudes aus und beeinträchtigt das gesamte Siedlungsbild. Daher wird ihre Zahl begrenzt.

7.6 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen und andere Freileitungen erhöhen die Gefahr von Unfällen. Des Weiteren entsprechen sie nicht den heutigen Ansprüchen an ein harmonisches Ortsbild. Sie sind daher nicht zugelassen.

8. UMWELTBERICHT / EINGRIFFS-AUSGLEICHSBEWERTUNG

Die Umweltauswirkungen durch das Planvorhaben sind im Umweltbericht dargelegt und bewertet.

Durch das Bauvorhaben findet ein Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft statt. Für die weiteren Umweltgüter wurden keine erheblichen Auswirkungen ermittelt.

Um die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen, sind im Bebauungsplan Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet dargestellt.

8.1 Zusammenfassung des Umweltberichts

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8.2 Zusammenfassung der Eingriffs- / Ausgleichsbewertung nach § 1a BauGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8.3 Artenschutz

Faunistische Untersuchungen zum Artenschutz liegen vor.



Im Rahmen einer Überprüfung konnten weder die Zauneidechse noch andere planungsrelevante Arten innerhalb des Untersuchungsgebiets festgestellt werden. Bei der Umsetzung des Vorhabens werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 bis 3 ausgelöst.

9. KOSTEN DER PLANVERWIRKLICHUNG

Sämtliche Kosten des Verfahrens und der Erschließung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Anlage

- Relevanzprüfung zum Artenschutz (Stand April 2023)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Stand Oktober 2023)

aufgestellt: Weilheim a.d. Teck, den xy.xy.xyxy

SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG

Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung

Bahnhofstraße 4

73235 Weilheim a.d. Teck

Diese Begründung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom xy.xy.xyxy zugrunde.

Forbach, den _____

Stiebler, Bürgermeister