

Bebauungsplan „Wasserstein-Süd 3. Änderung“

Begründung (gemäß § 2a BauGB)

Entwurf 30.09.2019

kommunal PLAN
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de

Proj. 1878

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG.....	3
1.1	Planungsanlass.....	3
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	3
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	4
3	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN.....	4
4	INHALTE DER PLANUNG	4
4.1	Unveränderte Planinhalte	4
4.2	Neue Planinhalte mit Begründung	4
4.2.1	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	4
4.2.2	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	5
4.2.3	Mindest-Grundstücksgrößen	5
4.2.4	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	5
4.2.5	Anpflanzungen / Dachbegrünung.....	5
4.2.6	Maßnahmen für Natur- und Landschaftsschutz	5
4.2.7	Örtliche Bauvorschriften	5
5	UMWELTPRÜFUNG.....	5
6	ERSCHLIEßUNG.....	5
7	VER- UND ENTSORGUNG	6
8	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN.....	6
8.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	6
8.2	Verfahrensverlauf.....	6

Anlagen

- Lageplan vom 25.03.2019
- Protokoll zur frühzeitigen Öffentlichkeits-Information vom 04.09.2019

1 ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

1.1 Planungsanlass

Im Wohngebiet „Wasserstein-Süd“ sind am Sophie-Scholl-Weg noch zwei Grundstücke unbebaut.

Dort gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Wasserstein-Süd 2. Änderung“ mit seinem Planteil vom 09.07.2012 und seinen textlichen Festsetzungen mit Begründung vom 10.10.1991.

Für die plangemäße Bebauung der o.g. Baulücken sollen zur Klarstellung der baulichen Rahmenbedingungen für die Bauherren und betroffenen Angrenzern die Festsetzungen überarbeitet und angepasst werden.

Damit soll den Anregungen von Angrenzern der Breslauer Straße nachgekommen werden, die aufgrund eines negativen Beispiels die Bebauung und Verschattung in ihrem Grenzbereich befürchten.



Abb. Blick vom Plangebiet zur Bebauung Breslauer Straße

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine zukünftige Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern präzisiert werden.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet mit einem Vollgeschoss sollen beibehalten werden.

Um eine Beeinträchtigung in Belichtung und Besonnung der nördlich angrenzenden Nachbargebäude der Breslauer Straße so gering wie möglich zu halten, wird auf den nördlichen Gartenflächen eine Fläche ausgewiesen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Dies betrifft insbesondere Garagen, Carports, Gartenhäuser usw.

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Bebauungsplans „Wasserstein-Süd 2. Änderung“. Der Planbereich hat eine Größe von ca. 1.824 qm.

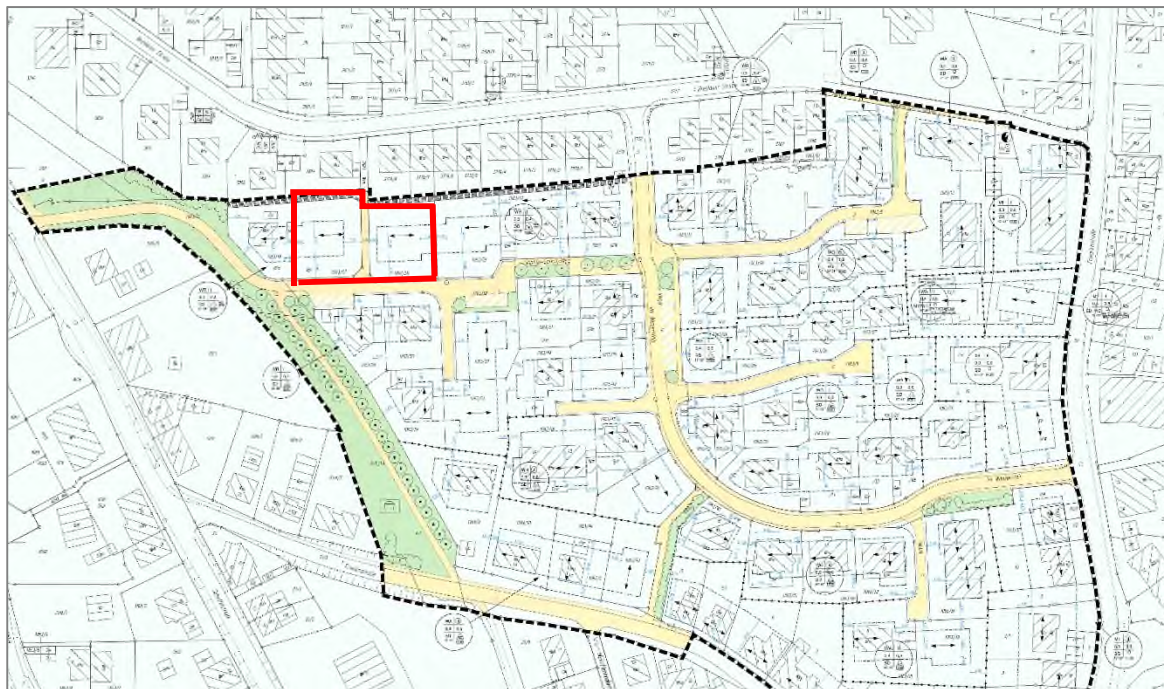


Abb. Lage des Plangebiets im Bebauungsplan „Wasserstein Süd 2. Änderung“

3 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Der Bebauungsplan wird nach den Maßgaben des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Zur Einbindung der Öffentlichkeit erfolgt eine frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB.

4 INHALTE DER PLANUNG

4.1 Unveränderte Planinhalte

Die bisher im Planbereich geltenden Festsetzungen werden unverändert beibehalten:

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise
- Verkehrsflächen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

4.2 Neue Planinhalte mit Begründung

4.2.1 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Nebenanlagen bis zu 25 cbm Rauminhalt sind auch außerhalb der Baufenster zulässig. Ausgeschlossen sind sie aber in der rückwärtigen Bauverbotszone.

Dies gilt auch für Garagen und Carports.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Stellplatznachweises ist bei senkrecht zur öffentlichen Straße angeordnete Garagen und Carports ein Abstand von 5,50 m einzuhalten.

4.2.2 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Die in der Planzeichnung ausgewiesene „Baubeschränkungszone“ darf nicht bebaut werden und sichert die angrenzenden Terrassenflächen der Bebauung Breslauer Straße vor Verschattung durch Nebenanlagen, Garagen, Carports usw.

4.2.3 Mindest-Grundstücksgrößen

Mit der Festsetzung einer Grundstücksgröße von mind. 400 qm wird gesichert, dass eine dem Gebietscharakter entsprechende Grundstücksgröße beibehalten wird. Eine darüber hinausgehende Verdichtung der Bebauung soll verhindert werden.

Damit wird sichergestellt, dass im Plangebiet max. 4 Bauplätze auf einer Netto-Baufläche von ca. 1.710 qm realisiert werden können.

4.2.4 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zum Schutz des Reinen Wohngebietes (WR) mit seiner Umfeldqualität wird die zulässige Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude auf eine Wohnung beschränkt.

Damit erfolgt auch eine Steuerung des zusätzlichen Stellplatzbedarfs für Anwohner und Besucher.

4.2.5 Anpflanzungen / Dachbegrünung

Zur Regenrückhaltung und grünordnerischen Aufwertung des Plangebietes wird eine Dachbegrünung von Flachdächern festgesetzt.

4.2.6 Maßnahmen für Natur- und Landschaftsschutz

Die festgesetzten Maßnahmen entsprechen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans mit punktuellen Anpassungen und Aktualisierungen.

4.2.7 Örtliche Bauvorschriften

Die bisher im Plangebiet geltenden örtlichen Bauvorschriften werden weitgehend übernommen und gelten weiterhin.

5 UMWELTPRÜFUNG

Das Plangebiet ist Grünland, ohne Baum- und Strauchbewuchs, innerhalb des Siedlungsraums.

Die Auswirkungen der Planung auf die Belange der Umwelt und ihre Wechselwirkungen werden als unwesentlich gesehen. Die Grundzüge der ursprünglichen Planung sind nicht berührt.

Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen des Umweltschutzes und des Naturschutzes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind nicht bekannt.

6 ERSCHLIEßUNG

Der Planungsbereich erfordert keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsmaßnahmen.

7 VER- UND ENTSORGUNG

Der Planungsbereich erfordert keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsmaßnahmen.

8 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Gemeinderat legt Wert auf eine transparente Beteiligung der Bürger /innen.

Es wurde eine frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit einer Info-Veranstaltung vor Ort durchgeführt.

Die aus der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen wurden in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen.

8.2 Verfahrensverlauf

- GR – Aufstellungsbeschluss 11.04.2019
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB),
sowie der frühzeitigen Offenlage 11.07.2019
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 15.07.2019
Nr. 2 BauGB) zu Zielen/Zwecken/Auswirkungen der Planung bis 16.08.2019
- Info-Veranstaltung vor Ort 04.09.2019
- GR - Entwurfsfeststellung und Offenlagebeschluss 17.10.2019
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und
Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB 24.10.2019
- Offenlage und Behördenbeteiligung vom 04.11.2019
bis 06.12.2019
- GR – Schlussabwägung und Satzungsbeschluss
- Rechtskraft durch öffentliche Bekanntmachung

Aufgestellt:

Tuttlingen, 30.09.2019

kommunalPLAN GmbH