

Bebauungsplan „Nord 2“, 6. Änderung, Stadt Östringen, Stadtteil Odenheim
Projekt-Nr. 307022

Inhaltliche Schwerpunkte der Bebauungsplan-Änderung

1. Abgrenzung des Plangebietes

Die nicht erschlossenen und die dem Außenbereich eindeutig zuzuteilenden Flächen werden im Norden des Plangebietes aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschieden (grau hinterlegte Flächen).

Gleiches gilt für die östlich an die Bebauung angrenzenden Flurstücke Nr. 2243/1 und Nr. 1145.

Demgegenüber werden die erschlossenen und zwischenzeitlich auch bebauten Grundstücke Flurstücke Nr. 1203/1 und Nr. 1203/3 ergänzend in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

2. Nicht veränderte Grundzüge der Bebauungsplan-Änderung

Grundsätzlich unverändert bleibt die im Plangebiet festgesetzte Art der baulichen Nutzung – „Reines Wohngebiet“ Inhalt des Bebauungsplanes.

Gleiches gilt für die im Jahr 1971 detailliert festgesetzte zulässige Höhe einer Bebauung.

Dort, wo Aussagen im rechtskräftigen Plan enthalten waren, werden diese ohne Einschränkung wieder Inhalt der Neuaufstellung des Bebauungsplanes.

Die in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes festgesetzte „Bauweise“, welche die vorhandene Struktur des Baugebietes beschreibt, wird durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes **nicht** geändert.

Festgesetzt wird die Zulässigkeit von Einzelhäusern bzw. Einzel- und Doppelhäusern. Lediglich die im Jahr 1999 zugelassene Doppelhaus- und Hausgruppen-Bebauung an der Erschließungsstraße „Am Königsbecher“ weicht hiervon ab (auch die für dieses kleine Quartier in der 3. Änderung des Bebauungsplanes formulierten Festsetzungen werden uneingeschränkt wieder Inhalte des neuen Planungsrechtes).

3. Inhaltliche Schwerpunkte der Bebauungsplan-Änderung

Die Änderung des Bebauungsplanes soll eine innerhalb des gewachsenen Wohngebietes behutsame Nachverdichtung ermöglichen und, dort, wo es städtebaulich vertretbar ist, eine an der Praxis orientierte Flexibilität in das Planungsrecht einbringen.

Die Bebauungsplan-Änderung beinhaltet schwerpunktmäßig folgende Tekturpunkte :

- Ausweisung der überbaubaren Flächen

Der bisherige rechtskräftige Bebauungsplan nahm lediglich für die damals noch unbebauten Grundstücke die Festsetzung von überbaubaren Flächen vor. In der Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden nunmehr für alle Grundstücke Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Entlang der Erschließungsstraße finden anstelle von Baulinien auch Baugrenzen Aufnahme in den Bebauungsplan, so dass hierdurch zukünftig eine gewisse Wahlfreiheit bei der Standortwahl der Bebauung auf dem jeweiligen Grundstück gegeben ist.

Die zulässige Bautiefe (Abstand zwischen vorderer und hinterer Baugrenze) orientiert sich an der jeweiligen topographischen und städtebaulichen Situation sowie an der vorhandenen Grundstückstiefe.

- Ergänzend zu dem bisherigen Planungsrecht werden Grund- und Geschossflächenzahlen in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen. Diese formulieren, zusammen mit der Ausweisung der überbaubaren Fläche, ein gewisses Nachverdichtungspotential, ohne dass hierdurch ortsuntypische, zu massive Gebäudekubaturen zulässig werden.
- Die Inhalte der 5. Bebauungsplan-Änderung aus dem Jahr 2010 (süd-östliche Bauzeile entlang der „Burgunderstraße“) werden in vollem Umfang in die Neuaufstellung des Bebauungsplanes übernommen. Hier wird lediglich die bisher formulierte straßenzugewandte Baulinie zu einer Baugrenze umgewandelt.
- Die im bisherigen Bebauungsplan lediglich grafisch in Form der Darstellung eines Gebäudes dargestellte Hauptfirstrichtung wird zukünftig für weitestgehend alle Bauflächen, durch die Festsetzung des entsprechenden Planzeichens, verbindlicher Bestandteil des neuen Planungsrechtes. Lediglich für einzelne Quartiere, wo topographisch bedingt die städtebauliche Notwendigkeit nicht gegeben ist wird hierauf verzichtet.
- Im Zuge der Bebauungsplan-Änderung wird gebietsübergreifend die Festsetzung formuliert, dass Garagen und überdachte PKW-Stellplätze auf den als überbaubar ausgewiesenen bzw. auf den separat hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig sind. Hierdurch ergibt sich, im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht, ein wesentlich breiteres Standortpotential, ohne dass hierdurch vorhandene städtebauliche Strukturen missachtet bzw. rückwärtig gelegene Grundstücksteile unangemessen beeinträchtigt werden.
- Um die Struktur eines Wohngebietes mit ausschließlich Ein- bzw. Zweifamilien-Wohnhäusern zu erhalten, wird die zukünftig zulässige Anzahl an Wohnungen in Gebäuden auf 3 Stück beschränkt.
- Das Spektrum zulässiger Dachformen wird durch die Neufassung der „Örtliche Bauvorschriften“ behutsam erweitert. Neben Satteldächern sollen zukünftig auch gegeneinander versetzte Pultdächer im Plangebiet zulässig sein.
Des Weiteren lässt die Fortschreibung der „Örtliche Bauvorschriften“ zukünftig Flachdächer sowie flach geneigte einseitige Pultdächer und Zeltdächer zu.
- Die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes sah vor, dass Garagen primär in den Hauptbaukörper bzw. in eine Hanglage integriert werden sollen. Die „Örtliche Bauvorschriften“ nehmen diesen Grundgedanken auf und treffen die Festsetzung, dass Garagen und überdachte PKW-Stellplätze mit einem begrünten Flachdach zu versehen sind.
- Aufgrund des Umstandes, dass ein Großteil der Bauflächen zwischenzeitlich einer Bebauung zugeführt wurde, wird auf eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gemäß § 74 LBO im vorliegenden Fall verzichtet. Lediglich für die Flächen, für die bereits im Jahr 1999 Vorgaben formuliert wurden (Bauflächen östlich der Straße „Am Königsbecher“) wird diese Festsetzung beibehalten.