

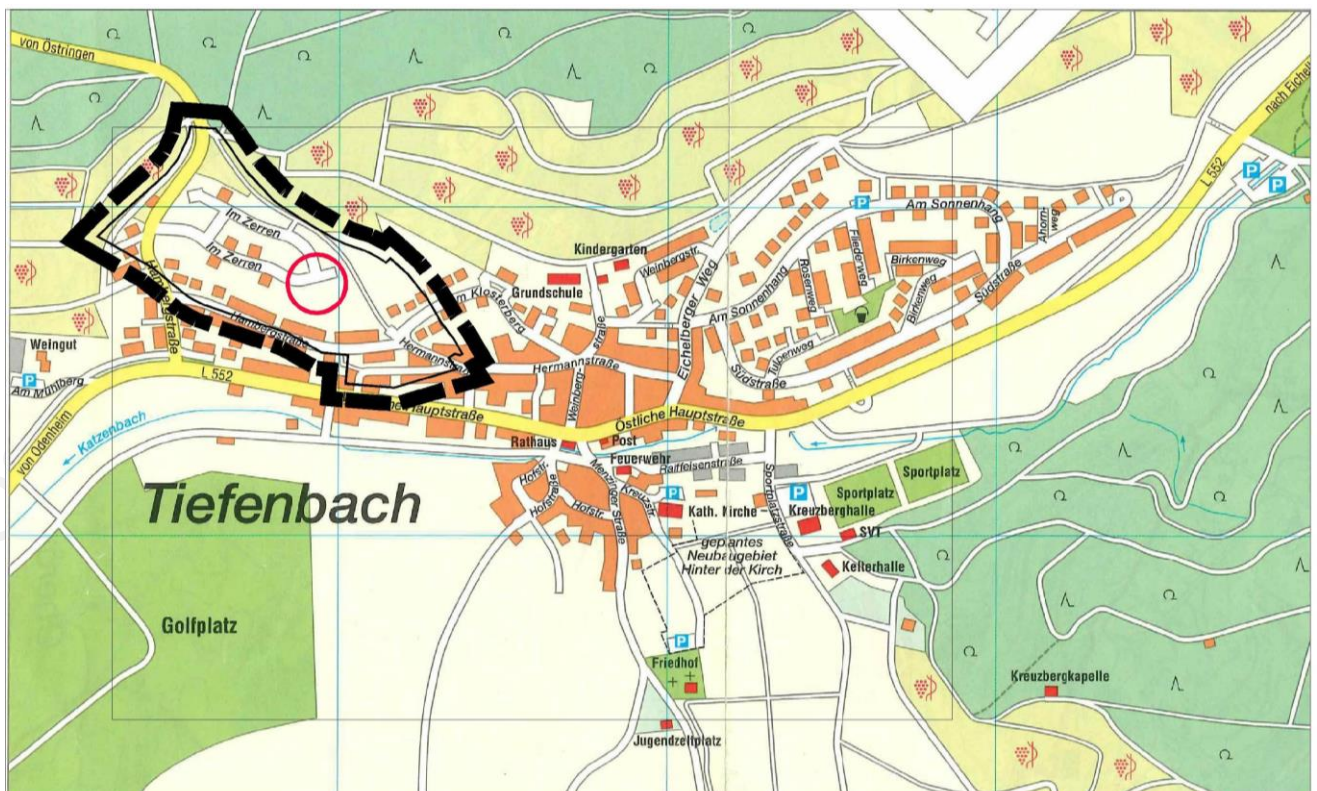


Begründung

zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften „Im Zerren“, 1. Teiländerung,
Stadt Östringen, Stadtteil Tiefenbach

I. Lage des Plangebietes und des Änderungsbereiches

Das Plangebiet „Im Zerren“ der Stadt Östringen befindet sich am nord-westlichen Ortsrand von Tiefenbach.



Von der Änderung des Bebauungsplanes sind die planungsrechtlichen Festsetzungen für ein abgegrenztes Quartier nördlich der Erschließungsstraße „Im Zerren“ betroffen.

II. Bestehendes Planungsrecht

Die Stadt Östringen hat, zusammen mit dem Ortschaftsrat von Tiefenbach, nach intensiven Beratungen den Bebauungsplan zur Erweiterung des Siedlungsbereiches nördlich der „Hambergstraße“ am 14.10.1998 als Satzung beschlossen.

Unmittelbar nach dieser Planungsphase wurde die Erschließung durchgeführt.

Das Plangebiet ist heute, nach etwa 15 Jahren, weitestgehend bebaut. Größere Baulücken befinden sich noch im südlichen Bereich, wo der Umlegungsplan und die auf dieser Grundlage gebildeten Grundstücke eine Doppelhaus-Bebauung vorsahen.

III. Anlass der Bebauungsplan-Änderung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes „Im Zerren“ sollen den Eigentümern und den Bauherren für die bisher weitestgehend noch unbebauten Grundstücke Flurstücke Nr. 10406 bis Nr. 10412 bessere Voraussetzungen für die Errichtung der erforderlichen PKW-Stellplätze geschaffen werden. Zu diesem Zweck wird die festgesetzte Tiefe der überbaubaren Fläche vergrößert und die Formulierung der „Schriftliche Festsetzungen“ im o. g. Sinne verändert.

Die Festsetzung erfolgt in der Abwägung zwischen dem hier genannten Belang einerseits und der ursprünglichen Planungsabsicht, größere begrünte Vorgartenflächen zu erhalten.

IV. Rechtliche Grundlagen

Von der vorgesehenen Änderung sind die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht berührt.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt daher auf der Grundlage des § 13 BauGB im „vereinfachten Verfahren“.

Von der Ausarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB kann somit abgesehen werden.

Grundlagen für die Änderung des Bebauungsplanes „Im Zerren“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I. S. 1722), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 1991, 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509).

Grundlage für die Ergänzung der „Örtliche Bauvorschriften“ ist die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

V. Inhalte der Bebauungsplan-Änderung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes „Im Zerren“ soll den Bauherren im Änderungsbereich die Möglichkeit eingeräumt werden, die gemäß der Ziffer 4. der „Örtliche Bauvorschriften“ geforderte Anzahl an PKW-Stellplätzen, auch unter der Voraussetzung, dass innerhalb einer Doppelhaus-Hälfte zwei Wohneinheiten geschaffen werden, vor und seitlich dem Gebäude zu realisieren.

Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan im Änderungsbereich wie folgt fortgeschrieben :

1. Ausweisung der überbaubaren Fläche

Die Struktur der Ausweisung der überbaubaren Fläche bleibt gemäß dem Planentwurf der Ursprungsfassung erhalten. Die Tiefe des ausgewiesenen Baufensters wird jedoch von bisher 12,50 m auf ca. 14,50 m erweitert, indem die rückwärtige Baugrenze auf 5,00 m an die südliche Grundstücksgrenze heranrückt. Hierdurch wird es den zukünftigen Bauherren ermöglicht, auch bei einem Abstand von 5,00 m zum Fahrbahnrand noch ein Wohngebäude mit einer ausreichenden Tiefe zu realisieren.

Durch diese Änderung kann die südliche Fassade topographisch bedingt eine ca. 0,50 m höhere sichtbare Wandscheibe erhalten. Dieser Umstand wird städtebaulich als „noch vertretbar“ angesehen.

2. Parkierung im Vorgartenbereich

Der rechtskräftige Bebauungsplan formuliert die Vorgabe, dass die durch die Bebauung gebildeten Vorgartenflächen sowie die Flächen seitlich einer Bebauung lediglich zu 50 % durch Garagen und Stellplätze überbaut werden dürfen. Diese Festsetzung wird aufgrund der gewünschten Verdichtung, die auch 2 Wohneinheiten in einer Doppelhaus-Hälfte beinhalten kann, aufgegeben.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist zukünftig ein größerer Versiegelungsgrad im Vorgartenbereich einer Bebauung zu erwarten, ohne dass hierdurch jedoch die zulässige Grundflächenzahl, auch unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 BauNVO, überschritten wird.

3. Beschränkung der maximal zulässigen Höhe von Stützmauern

Durch die Änderung des Bebauungsplanes kann eine Bebauung im Änderungsbereich zukünftig näher an die südlich bzw. süd-östliche Grundstücksgrenze heranrücken. Um zu verhindern, dass aufgrund damit ggf. nicht mehr vorhandener Abböschungsflächen städtebaulich unvertretbare Stützmauern entstehen, werden die „Örtliche Bauvorschriften“ im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung um die Ziffer 2.4. ergänzt.

Demnach wird die Höhe sichtbarer Stützmauern, gemessen von der tiefsten Stelle des an dieses Bauwerk angrenzenden Geländes, auf ein Maß von 1,20 m begrenzt.

Die Festsetzung wird zum Schutz der südlich des Änderungsbereiches liegenden, noch nicht erschlossenen Bauplätze formuliert.

VI. Geologische Gegebenheiten

Auf der Grundlage vorliegender Geodaten kann die Feststellung getroffen werden, dass im Plangebiet holozäne Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit im oberflächennahen Baugrund vorhanden sind.

Mit lokalen Auffüllungen sowie einem oberflächennahen schwindenden Quellen des Bodens ist zu rechnen.

Es wird empfohlen, bei allen geotechnischen Fragen ein Fachbüro, insbesondere hinsichtlich der Wahl der Tragfähigkeit des Gründungshorizontes und im Hinblick auf den vorhandenen Grundwasserstand und die erforderlichen Maßnahmen zur Baugrubensicherung, hinzuzuziehen.

VII. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden, unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechtes, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts nicht negativ beeinträchtigt.

Durch die Tekturpunkte der Planänderung wird der zulässige Grad einer Bebauung nicht erhöht. Damit erfahren auch die Schutzgüter „Boden“, „Klima“ und „Wasser“ keine weiteren Beeinträchtigungen.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten kann davon ausgegangen werden, dass die derzeit noch nicht genutzten Baugrundstücke keinen Lebensraum für besonders geschützte Arten darstellen und damit keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten werden.

Dennoch ist darauf hinzuweisen, dass es im Verantwortungsbereich eines jeden einzelnen Bauherrn liegt dafür Sorge zu tragen, dass durch die jeweilige Hochbau-Maßnahme nicht gegen die Vorgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungsverbot, Verschlechterungsverbot des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) verstoßen wird. Sollten im Einzelfall Anzeichen hierfür erkennbar sein, ist vor Durchführung einer Baumaßnahme ein Fachbüro hinzuzuziehen.

VIII. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Zerren“ weist eine Gesamtfläche von ca. 4,18 ha auf.

Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft hiervon eine Fläche von ca. 2.120 m².

IX. Erschließungsbeiträge

Die Tekturpunkte der Bebauungsplan-Änderung „Im Zerren“ lösen weder für die Änderungsbereich, noch für die außerhalb der abgegrenzten Fläche liegenden Grundstücke einen Erschließungsbeitrag nach den §§ 127 ff. BauGB aus.

Aufgestellt : Sinsheim, 09.03.2017/22.05.2017 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 

FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Felix Geider – Bürgermeister

Architekt