

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Baindt-Torweg, 3. Änderung“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Baindt-Torweg, 3. Änderung“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Das Grundstück Flst. Nr. 1407 befindet sich an der Ecke Rinnenweg und Herzogweg und ist mit einem Wohnhaus bebaut. Aufgrund der Größe des Grundstückes mit über 1.000 m² Fläche verfügt es über großzügige unbebaute Freiflächen. Es befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Baindt-Torweg“ sowie der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes.

Der bislang gültige Bebauungsplan setzt durch Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen fest. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde der westliche Teilbereich des Grundstückes jedoch nicht in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen und die Bebauung lediglich zum Herzogweg hin orientiert.

In der Zwischenzeit sind die Eigentümer des Grundstückes mit dem Wunsch nach einer weiteren Bebauungsmöglichkeit im westlichen Bereich des Grundstückes an die Verwaltung heran getreten. Die Stadt Owen ist bestrebt, den Bedarf nach Wohnbauland vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung und der Nachverdichtung zu decken. Aus diesem Grund hat die Stadt Owen das betreffende Grundstück bereits als Potentialfläche im Rahmen der Erhebungen für das Programm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ ab dem Jahr 2013 erfasst.

Um ein Bauvorhaben zu ermöglichen ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Im Zuge dieser Änderung soll das bestehende Baufenster erweitert werden und die Höhe der baulichen Anlagen dahingehend geändert werden, dass eine sinnvolle Bebauung mit einem Doppelhaus ermöglicht wird. Weitere Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind nicht vorgesehen, da die bestehenden Festsetzungen ein Einfügen eines neuen Baukörpers in die bestehende Bebauung ausreichend gewährleistet.

2 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan „Baindt-Torweg“ aus dem Jahr 1969 mit Änderungen aus den Jahren 1972. Östlich des Herzogwegs existiert darüber hinaus der Bebauungsplan „Baindt-Torweg – 2. Änderung“ aus dem Jahr 1997.

Die Flächen des aktuellen Plangebietes sind als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

3 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet befindet sich im Nordosten des Stadtgebietes und umfasst das Flst. Nr. 1407 an der Ecke Rinnenweg und Herzogweg.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

4 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor, Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Das Plangebiet ist vollständig von bestehender Bebauung umgeben, ist selbst bereits bebaut und gehört unzweifelhaft zum Siedlungsbereich der Stadt Owen.

Ziel der Planung ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Planungsrecht für die geplante Bebauung. Der Bebauungsplan dient somit der Innenentwicklung.

Die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 70.000 m² (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks das von baulichen Anlagen überbaut werden kann = GRZ) darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bis 20.000 m² ohne Vorprüfung des Einzelfalls.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 1078 m² und liegt somit weit unterhalb der Schwellenwerte, bedarf somit auch keiner „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan wird deshalb als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden, unter Berücksichtigung erforderlicher Grenzabstände, nach Westen hin erweitert. Die städtebauliche Ordnung wird durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt.

5.2 Gebäudehöhen

Der bestehende Bebauungsplan setzt berg- und talseitig unterschiedliche Gebäudehöhen fest. Zur Vereinfachung und um unnötige Geländemodellierungen zu vermeiden wird eine einheitliche Höhe festgesetzt

6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Dachneigung

Um einen harmonischen Übergang zwischen den eher flachen Satteldächern am Sibyllenweg und den steilen Dächern im Plangebiet zu ermöglichen werden die zulässigen Dachneigungen nach unten hin erweitert.

Gefertigt:



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18