

Bebauungsplan „Am Graben, 1. Änderung“

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für die Änderung der Planzeichnung und der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans umfasst lediglich den Geltungsbereich der Flurstücke 1715/6, 1715/4 und 1715/5 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 1718/1 des Bebauungsplans „Am Graben“, welcher in Möttlingen liegt.

Bei dem Bebauungsplan „Am Graben, 1. Änderung“ handelt es sich um eine Bebauungsplanänderung aufgrund eines geplanten Bauvorhabens. Für den textlichen und zeichnerischen Teil ergeben sich diesbezüglich Änderungen gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Graben“. Der Bebauungsplan entspricht nach ca. 30 Jahren nicht mehr den heute gängigen Ausnutzungsfaktoren und Standardfestlegungen. Teilweise hatte man zwischenzeitlich im Bebauungsplangebiet über Befreiungen Abweichungen bei Baugesuchen unterstützt. Durch die Konstellation einer Doppelhausbebauung und die Verschiebung einer Grundstücksgrenze durch Realteilung, ist man hier gefordert die Festlegungen anzupassen, da hier bei der Aufstellung des früheren Bebauungsplanes auf eine detailliertere Bodenordnung verzichtet wurde. Dies wird für eine bessere Ausnutzung der Grundstücke über die Änderung nun nachgeholt.

2. Anlass + Ziele der Planaufstellung

Der Bebauungsplan „Am Graben“ wurde am 05.02.1999 nach Bekanntgabe Ihrer Genehmigung rechtskräftig. Das Baugebiet wurde erschlossen um ein allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO zu erstellen. Die in §4 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind allgemein zulässig. Durch den zuletzt eingereichten Bauantrag wurde ersichtlich, dass die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen geändert werden müssen, um den zu heutiger Zeit üblichen Bauanträgen gerecht werden zu können und an die heutige Bauweise anzupassen. Zur besseren Bebaubarkeit sollen die Flurstücke 1715/6, 1715/4 und 1715/4 neu geordnet werden, dies ermöglicht unter anderem das aufgrund der Fläche die Stellplätze zu den Gebäuden auf demselben Grundstück wie das Wohnhaus entstehen können. Aus diesem Grund sollen ergänzende Festsetzungen wie z.B. Anpassen des Baufeldes, Ausweisung notwendiger Garagenflächen für den Änderungsbereich neu formuliert werden. Die Schaffung von neuem Wohnraum wird in der heutigen Zeit immer problematischer, da immer mehr Wohnraum benötigt wird, dieser jedoch knapp ist. Um diese Problematik zu lösen, liegt es im öffentlichen Interesse, neuen Wohnraum zu schaffen, ohne hierfür neue Bauplätze ausweisen zu müssen. Um eine adäquate Ausnutzung verfügbarer Bauflächen zu ermöglichen sollten Brachflächen in Bebauungsplänen für heutige gängige Bauformen angepasst werden.

3. Planungskonzept

Das Nutzungskonzept und die Festlegung für ein Allgemeines Wohngebiets bleibt bestehen. Das Gebiet soll weiter vornehmlich dem Wohnen dienen. Die überbaubaren Flächen werden auch unter Bezug auf die ausgewiesenen Nutzungsfaktoren angepasst und erweitert. Durch die Grenzverschiebung ist inhaltlich auch die Baugrenze des Nachbarn, durch die vorgeschriebene Doppelhausbebauung notwendig, wobei der Gebäudeversatz erhalten bleiben soll.

Innerhalb der Baugrenze soll ein Teil nur für die Errichtung einer überdachten Terrasse definiert werden. Auch durch diese Festlegung bleibt der gepl. Versatz der beiden Gebäude erhalten. Das gepl. Vorhaben und die geplanten Änderungen stellen weiterhin sicher, dass sich die Bauvorhaben problemlos in die Umgebung einfügen, da das gepl. Bauvorhaben hier optisch keine großen Veränderungen hervorruft. Das Baufenster wird dementsprechend an die umliegenden Grundstücke und deren Bebauungen entsprechend der bodenrechtlichen Relevanz angepasst, um den vorhandenen Platz auf dem Grundstück mit adäquatem Wohnraum zu bebauen.

Die Änderungen des vorliegenden Bebauungsplanes haben keine Auswirkungen auf das Erschließungskonzept des Gebietes „Am Graben“.

Zur optimalen Ausnutzung der Baugrundstücke müssen im Rahmen der Änderung teilweise Pflanzgebote versetzt werden, diese bleiben jedoch auf demselben Grundstück erhalten. Da es sich bei dem vorliegenden Plan um eine Bebauungsplanänderung mit nur geringfügigen Anpassungen und Ergänzungen handelt, besteht keine gesetzl. Verpflichtung einer Alternativprüfung.

4. Auswirkungen + Folgen der Planung

Durch die Änderungen im Rahmen des Bebauungsplanes „Am Graben, 1. Änderung“ ergeben sich im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Graben“ des Teilortes Möttlingen vom 07.01.1983 keine nachteiligen Auswirkungen auf das Nutzungs-, Bebauungs- und Erschließungskonzept des bestehenden Bebauungsplanes.

5. Begründung der Festsetzung des Bebauungsplans

Bei dem Bebauungsplan „Am Graben, 1. Änderung“ handelt es sich um eine Bebauungsplanänderung. Für einen Teil der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen ergeben sich Änderungen und Ergänzungen gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen, sich ändernden Bebauungsplanes.

In der Planzeichnung wurde das Baufenster erweitert, neue Baufelder für Garagen ausgewiesen, Pflanzgebote verschoben sowie eine Fläche für Terrassen ausgewiesen.

Bebauungsplan „Am Graben, 1. Änderung“

Textteil

Die folgend getroffenen Festsetzungen gelten ergänzenden zu den Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Graben“ für Möttlingen sowie Ergänzend zur Planzeichnung „Am Graben, 1. Änderung“

Planungsrechtliche Festsetzungen

Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen (§9 BauGB)

Es sind Doppelhaushälften zulässig. Diese sind mit einem Versatz von mind. 1 m zu erstellen. (siehe Ausweisung in den Planzeichnungen)

Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten „Baugrenze II“ dürfen ausschließlich Balkone, Terrassen sowie Terrassenüberdachungen errichtet werden. Das Erstellen von Wintergärten zur ganzjährigen Nutzung als Wohnraum, ist nicht zulässig.

Höhenlage der Hauptgebäude (§ 9 BauGB)

Die maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird festgesetzt:
Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche (Weg Flst. Nr. 1718/1 der Gemarkung Möttlingen) in der Gebäudemitte senkrecht zur Straße gemessen plus 0,30m

Ergänzende Örtliche Bauvorschriften (LBO)

Äußere Gestaltung der Hautgebäude

Dachdeckung

Es sind nur Ziegel, Betondachsteine und Bitumenplatten in Rot-, Braun- und Anthrazittönen in matten Farbtönen zulässig. Es dürfen keine glänzenden Dachmaterialien verwendet werden

Bei Doppelhäusern müssen bei den einzelnen Hausteilen die Dachform und -neigung, die Art der Dachaufbauten, Dachdeckungsmaterial und -farbe und die sonstige Materialgebung gleich sein; die sonstige Gestaltung und die Farbgebung muss aufeinander abgestimmt sein.