

Begründung

Bebauungsplanänderung „Großer Acker“ in Möttlingen

Änderung des Bebauungsplans für 2 Teilbereiche

- a) Flst. Nr. 195, ehemals Am Berg 6
- b) Flst. Nr. 180/6, Falkenstraße neben Anw. Nr.13

Ausgangslage:

Die Grundstücke bzw. die Bereiche, welche zur Änderung anstehen befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Großer Acker“ in Möttlingen. Der Bebauungsplan, welcher am 17.11.1970 genehmigt wurde, entspricht aus heutiger Sicht einer sehr veralteten Planung mit sehr kleinen Baufeldern auf großen Grundstücken. Bei vielen Bebauungen wurden weitreichende Befreiungen hauptsächlich in der Lage und Überschreitungen von Baufeldern bereits in Zeiten der Aufsiedelung des Gebietes genehmigt. Die bisher noch unbebauten teilweise sehr großen Grundstücke sind schlecht am Markt platzierbar, da die Grundstücksflächen nicht mit der möglichen Grundflächenzahl übereinstimmen und somit in der Planung von Bauvorhaben insbesondere bei Nachträgen und Erweiterungen, Probleme in der planungs- und bauordnungsrechtlichen Beurteilung verursachen.

Der derzeitige Bebauungsplan eröffnet auf diesen großen Grundstücken mit einer kleinen baulichen Nutzungsausweisung (Baufenster), keine Möglichkeit einer adäquaten in der heutigen Zeit gewünschten Ausnutzung oder eine Nachverdichtung bestehender Freiflächen im Innenbereich. Aufgrund dessen, wurden bereits schon in der Vergangenheit Anträge im Rahmen von Bauanfragen gestellt.

Hierbei handelt es sich primär um die Grundstücke Flst. Nr. 195 ehem. Am Berg 6 und Flst. Nr. 180/6 beim Gebäude Falkenstraße 13.

Zur Lösung des Problems wurde die komplette Aufhebung der Baugrenzen im Plangebiet mit der Baurechtsbehörde kontrovers diskutiert, die eine variabelere Handhabung der verfügbaren Flächen im Plangebiet über eine Aufhebung der Baugrenzen nicht befürwortete und somit auch von der Stadtverwaltung nicht mehr weiterverfolgt wurde.

Durch die Einreichung einer Bauplanung für eine Neubebauung des Grundstückes Flst. Nr. 195, Am Berg 6 wurde durch die Baurechtsbehörde eine Genehmigung abgelehnt, da der Bebauungsplan keine Baufelder vorsah und hier nur die damalige Bestandsbebauung abgebildet wurde. Daraufhin wurde 2015 sowie 2017 bereits eine Änderung eingeleitet, welche nicht abgeschlossen werden konnte. So fehlte es an der Zustimmung und Übernahme einer Baulast von Miteigentümern am Privatweg Flst. Nr. 194/3. Zwischenzeitlich wurde um geplant und die Zuwegung und Erschließung auf dem eigenen Baugrundstück in den Plänen hinterlegt.

Die Bebauungsplanänderung wurde bereits schon am 13.11.2018 in Anpassung auf das gepl. Projekt begonnen und per Satzungsbeschluss am 26.03.2019 vom Gemeinderat verabschiedet. Bei Einreichung der Baugesuchsunterlagen hat die Untere Baurechtsbehörde die zusätzliche Forderung aufgestellt die max. Wandhöhe eindeutig zu definieren, da die Festlegungen im Ursprungsbebauungsplan nicht ausreichen bzw. zu unbestimmt sind. Aus diesem Grund wird es notwendig, für das mit den Behörden abgestimmte Projekt erneut die Bebauungsplanung anzupassen. Für die Gemeinderatssitzung am 24.09.2019 ist deshalb ein neuer Änderungsbeschluss vorgesehen.

Inhalt der Änderungen:

Für die Bebauung „Am Berg 6“ sollen zusätzlich weitergehende Festlegungen, wie die max. Höhe, Wohneinheitenbeschränkung, mind. 2 Stellplätze je Wohneinheit, festgelegt werden. Im Einzelnen sind folgende Änderungen für die Bereiche notwendig bzw. geplant.

Bebauungsplanänderung „Großer Acker“ in Möttlingen

a) Flst. Nr. 195, ehemals Am Berg 6

Im Bebauungsplan ist für das Grundstück Flst. Nr. 195 keine weitere bauliche Nutzung eingetragen. Es soll bei einer eingeschossigen Bebauung bleiben. Festgelegt werden somit nur die Baufenster und die Realisierung der Stellplatzsituation. Die Erschließung wird von der Straße „Am Berg“ über einen auf dem Baugrundstück noch zu erstellenden Privatweg erfolgen.

Somit ergibt sich folgender Änderungsbedarf:

- Einrichtung von 2 Baufeldern 11 x 13,5 m mit Ausweisung „WA“ für allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Zur Anlage von Terrassen und Balkonen wird eine zusätzliche weitere Baugrenze festgelegt, welche nur zur Überbauung zu diesem Zweck genutzt werden darf
- 2 Stellplätze/Garagen je Wohneinheit
- Überbaubare Fläche von 0,4 = Grundflächenzahl GRZ
- Geschossigkeit 1 Vollgeschoss (VG)
- Beschränkung auf 4 Wohneinheiten
- Hauptgebäude:
 - Zulässig „ED“ Einzel und Doppelhäuser
 - Dunkel eingefärbte Ziegel (dunkelrot, anthrazit) sowie bei Flach- und Pultdächern ist die Dachbegrünung zulässig. Ausnahmsweise können nicht beschichtet und nicht blendende Metalleindeckungen zugelassen werden.
 - Dachform ~~SD~~ PD/FD, ~~Satteldach~~ Pultdach/Flachdach
 - Dachneigung 0° - 10°
 - Traufhöhe ± 0,2 m
- Garagen und überdachte Stellplätze
 - Begrünte Flachdächer sind zulässig
 - Dachform Pultdach (PD) und Flachdach (FD)
 - Dachneigung 0° - 10°
 - Bestehende Festsetzung aus dem B-Plan Großer Acker im Bereich von Garagen und Stellplätzen werden aufgehoben.

Die Eingezeichneten Flächen für Garagen, Fahrräder und Nebengebäude ist nur als Stellplatz anzurechnen bzw. als Garage nutzbar, sofern eine ausreichend breite Zufahrt einschließlich Kurvenradius gesichert ist. Dies wäre ausreichend erst dann möglich, wenn gleichzeitig über den zu errichtenden Privatweg in Verbindung mit dem bestehenden Privatweg Flst. Nr. 194/3 verfügt werden darf. Im Moment scheidet eine Nutzung für Erschließungszwecke an zu bestellenden Baulasten.

b) Flst. Nr. 180/6, Falkenstraße beim Anw. Nr. 13

Bereits im Rahmen der Bauvoranfrage für ein Doppelhaus in der Falkenstraße 13 stellte sich heraus, dass nur ein Hausteil über den Bebauungsplan genehmigungsfähig war. Eine Befreiung der zweiten Haushälfte wurde nicht genehmigt, weshalb lediglich diese weitere Bebauung durch eine Bebauungsplanänderung umgesetzt werden könnte. Durch die Bebauungsplanänderung soll auf dem Grundstück eine maßvolle Nachverdichtung unter Einhaltung von Grenzabständen erfolgen.

Um jedoch die künftige Bebauung zu sichern und eine Nachverdichtung realisieren zu können sollen die Baugrenzen für Flst. Nr.180/6 nun im zusammenfassenden Verfahren geändert werden.

Für die Erweiterung der Baufläche ist ein zusätzliches Baufeld, angrenzend an das Bestehende mit den Maßen von ca. 9,5 m Tiefe (südöstliche Ausdehnung) und 12 m Breite (südwestlich nach nordöstliche Ausdehnung). Die Erschließung ist über eine Zugangsbaulast Flst. Nr. 180/5 zu sichern.

Bebauungsplanänderung „Großer Acker“ in Möttlingen

Allgemein:

Alle sonstigen Festlegungen sollen vom Ursprungsbebauungsplan übernommen bzw. nicht geändert werden.

Der bisherige Alt-Bebauungsplan wurde auf Grundlage aktueller ALKIS-Daten als Hinweis im Änderungsplan hinterlegt und die 2 Änderungen örtlich und inhaltlich dargestellt.

Geltungsbereich der Änderung:

Für den Geltungsbereich der Änderungen gelten die Abgrenzungen (jew. schwarz umrandet) des Plans vom 11.03.2019 / 09.09.2019, Metricplus GmbH

Änderung in 2 Teilbereichen Flst. Nr. 195 und 180/6



Bebauungsplanänderung „Großer Acker“ in Möttlingen

Bestehende Rechtsverhältnisse /Vorbereitende Bauleitplanung/Genehmigungsvorbehalt

Die Geltungsbereiche der geplanten Änderungen sind dem derzeitigen rechtsgültigen Bebauungsplan „Großer Acker“, welcher am 17.11.1970 genehmigt wurde zuzurechnen. Dieser wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ver-und Entsorgung/Erschließung

Die Versorgung mit Trinkwasser und die Abwasserbeseitigung sind über bestehende Entwässerungsanlagen gesichert. Evtl. notwendige Neuanschlüsse sind möglich.

Die verkehrliche Erschließung der Bauflächen erfolgt teilweise über bereits bestehende Erschließungsstraßen bzw. über einen neu anzulegenden Erschließungsweg (Flst. Nr. 195).

Bodenordnung (§§ 45 ff. BauGB)

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Erforderliche Grenzregelungen für die geplanten Grundstücksteilungen sind privatrechtlich abzuwickeln.

Geh-, Fahr- u. Leitungsrechte

Der Bebauungsplan legt Geh- Fahr und Leitungsrechte zur Sicherung der Erschließung fest. Gegebenenfalls sind zur weiteren Sicherstellung der Erschließung im Rahmen des Baugesuchs Baulasten zu bestellen.

Umweltprüfung (Umweltbericht)

Bei der Überplanung handelt es sich um ein Baugebiet aus dem Jahre 1970. Negative Auswirkungen auf Natur und Umwelt sind durch die geplanten Änderungen nicht zu erwarten. Sollten Umweltbelange im Laufe der Bearbeitung des Verfahrens bekannt werden, so werden diese Belange in die Abwägungen miteingestellt. Im Änderungsverfahren nach § 13 a BauGB ist kein Umweltbericht notwendig.

Hinweise:

Naturschutz

Die Durchgrünung soll im Baugebiet erhalten werden und der heimischen Tierwelt weiterhin Lebensräume bieten. Dazu geeignet sind die Verwendung heimischer Gehölze und Quartierbausteine für Vögel und Fledermäuse. Anregungen hierzu können der Internetseite www.artenschutz-am-haus.de entnommen werden.

Wasserrecht

Die Änderungen liegen (wie fast der gesamte Bebauungsplan „Großer Acker“ in der weiteren Schutzzone IIIB, des mit Rechtsverordnung vom 17.12.2008 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwasserfassungen auf Gemarkung Simmozheim und Weil der Stadt. Auf die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung wird hingewiesen.