

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 umgeplant und die Zuwegung und Erschließung auf dem eigenen Baugrundstück in den Plänen hinterlegt.

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.

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. BauNVO
- 2 Stellplätze/Garagen je Wohneinheit
- Überbaubare Fläche von 0,4 = Grundflächenzahl GRZ
- Geschossigkeit 1 Vollgeschoss (VG)
- Zulässig „ED“ Einzel und Doppelhäuser
- Dachform SD/PD, Satteldach/Pulldach
- Beschränkung auf 4 Wohneinheiten

Die Eingezeichneten Flächen für Garagen, Fahrräder und Nebengebäude ist nur als Stellplatz anzurechnen bzw. als Garage nutzbar wenn eine Ausreichend Breite Zufahrt gesichert ist. Dies wäre möglich, über den zu errichtenden Privatweg in Verbindung mit dem bestehenden Privatweg Flst. Nr. 194/3. Dies ist nur möglich über die Bestellung von 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.

Allgemein:

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

Der bisherige Bebauungsplan wurde auf Grundlage aktueller ALKIS-Daten in einen neuen Plan überführt und durch die Änderungen der 2 Teilbereiche ergänzt.

Geltungsbereich der Änderung:

Für den Geltungsbereich der Änderungen gelten die Abgrenzungen (jew. schwarz umrandet) des Plans vom 30.10.2018, Metricplus GmbH

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



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.

Aufgestellt Bauamt / Oktober 2018
Stadtbauamt



BAD
LIEBEN
ZELL

STADT BAD LIEBENZELL