

Begründung zum Bebauungsplan „9. Änderung Brühl,“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch

1. Erfordernis der Planung sowie Ziele und Zwecke

Der Bebauungsplan Brühl wurde im Jahr 1968 aufgestellt und mehrfach geändert. Der Plan beinhaltet Wohn- und Mischbauflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf. Es sind überwiegend 2 Vollgeschosse zulässig, teilweise gibt es auch Bereiche mit eingeschossiger Bauweise. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen definiert. Das Maß der baulichen Ausnutzung ist in den Bereichen mit zweigeschossiger Bauweise durch eine Geschossflächenzahl von 0,7 in den Bereichen mit eingeschossiger Bauweise durch eine Geschossflächenzahl von 0,4 begrenzt. Auf Grund der hohen Nachfrage nach Wohnraum und einem Mangel an verfügbaren Bauflächen sollen die planungsrechtlichen Festsetzungen im gesamten Plangebiet so verändert und angepasst werden, dass eine verträgliche Nachverdichtung im Gebiet und mehr Gestaltungsfreiheit ermöglicht wird.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 2010 und auch in der aktuellen Fortschreibung als Wohnbaufläche und Mischbaufläche dargestellt. Es sind keine Änderungen der Nutzungsart geplant.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die zulässige Bebauung im Plangebiet ist durch den qualifizierten Bebauungsplan Brühl vom 16.05.1968 und den nachfolgenden 8 Änderungen definiert.

4. Inhalt der Bestandsplanung und geplante Änderungen

Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen mit Änderungen (rot)

Nutzungsart	WA, WR	MI	WA, MI
Anzahl Vollgeschosse	I und II	II	II/III
Grundflächenzahl GRZ	0,4	0,4	WA=0,4, MI=0,4/0,6
Geschossfl.-zahl GFZ	0,4/0,7	0,7	0,8/1,2
Bauweise	offen	offen	keine Änderung
Kniestock	max. 0,65 bei I	kein Kniestock	Traufhöhe max. 6,0/9,0 m von EFH bis UK Sparren
Traufhöhe bei Flachdachbauweise/Pultdachbauweise			max. 6,0 m/9,0 m bis Oberkante Decke 1./2: Obergeschoss. Umwehrungen werden bis zu einer Höhe von 1m nicht berücksichtigt. Bei Flachdach- oder Pultdachbauweise des obersten möglichen Geschosses sind senkrechte Wände im Mittel 2,50m von den Außenwänden einzurücken, mindestens aber 2,0 m. Das Mindestmaß verringert sich, wenn der gesetzliche Grenzabstand der darunter liegenden Geschosse entsprechend vergrößert wird.
Firsthöhe	ohne Festsetzung	ohne Festsetzung	max. 9,0 m/14,50 m
Geltung BauNVO	1977	1977	1990

Dachform Haus	Satteldach	Flachdach, Satteldach, Sheddach	frei
Dachneigung Haus	25° - 35°	25° - 35°	0° - 38°/45
Dach Garage	freistehend mit FD oder SD bis 12°	freistehend mit FD oder SD bis 12°	frei
Dachaufbauten	nicht zulässig	nicht zulässig	frei
Dacheindeckung	eingebierte Flachdachpfannen oder eingefärbtes Eternit	eingebierte Flachdachpfannen oder eingefärbtes Eternit	frei
Einfriedungen	Naturhecke, Steinmauer, Drahtzaun, Holzzaun bis 0,90 m Höhe	Naturhecke, Steinmauer, Drahtzaun, Holzzaun bis 0,90 m Höhe	Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen sind Mauern, Hecken und Zäune bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Im übrigen Bereich sind die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden- Württemberg zu beachten.
Flächenbefestigungen	keine Regelung	keine Regelung	Stellplätze, Garagenzufahrten, Grundstückszugänge und Hofbefestigungen als wasserdurchlässige Beläge

5. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Brühl.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Umweltprüfung

Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt. Umweltrelevante Eingriffe finden nicht statt.

6.2 Erschließung

Keine Änderungen

6.3 Ver.-und Entsorgung

Keine Änderungen

6.4 bauliche Auswirkungen

In den bislang schon für eine zweigeschossige Bauweise zugänglichen Bereichen ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft. Anstelle von Satteldächern mit bis zu 35° Dachneigung sind nun auch Dachgeschosse mit senkrechten Wänden und Flach- oder Pultdächern vorgesehen. Die Traufhöhe bei Satteldachbauweise wird auf 6,0 m bis Unterkante Sparren begrenzt. Bei einer Bauweise mit senkrechten Wänden im obersten möglichen Geschoss sollen diese um mindestens 2,0 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses eingerückt werden, um die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu reduzieren. Die Gesamthöhe der Gebäude soll zudem auf 9,0 m begrenzt werden.

Auf zwei Grundstücken an der Hauptstraße ist eine dreigeschossige Bauweise im Bestand vorhanden, obwohl der Bebauungsplan dort eingeschossige Bauweise ausweist. Für diese beiden Grundstücke soll eine dreigeschossige Bauweise festgesetzt werden. Die Traufhöhe soll in diesem Bereich auf 9,0 m und die Firsthöhe auf 14,5 m begrenzt werden. Die

Regelungen für das oberste mögliche Geschoss sollen analog der zweigeschossigen Bauweise gelten.

In den Bereichen in denen bislang lediglich eine eingeschossige Bauweise zulässig war, können sich in Einzelfällen durch ein weiteres Vollgeschoss je nach Ausrichtung Einschränkungen für die Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke ergeben.

Die Erhöhung der Geschossflächenzahl von 0,4/0,7 auf 0,8/1,2 auf der Grundlage der aktuellen Baunutzungsverordnung (von 1990) ermöglicht eine höhere Ausnutzung der Grundstücke. Nach der bisherigen Regelung im Bestandsplan war die Geschossfläche nach den Außenmaßen eines Gebäudes in allen Vollgeschossen definiert, Aufenthaltsräume in anderen Geschossen waren mitzurechnen. Nach der geplanten Regelung auf der Grundlage der aktuellen Baunutzungsverordnung wird die Geschossfläche ausschließlich über die Fläche in den Vollgeschossen ermittelt. Das bedeutet, dass Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen nicht mehr berücksichtigt werden und damit zusätzlich möglich sind.

Die Freigabe der Dachformen erhöht die Gestaltungsfreiheit und ermöglicht neue Bauformen. Wesentliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind daraus nicht zu erwarten.

In einem kleinen Teilbereich an der Mozartstraße wurden im Zuge einer Bebauungsplanänderung im Jahr 1983 drei Baugrundstücke als Reines Wohngebiet ausgewiesen. Diese Inselartige Ausweisung innerhalb der Allgemeinen Wohngebietsflächen und angrenzend an die Gemeinbedarfsflächen ist nach städtebaulichen Gesichtspunkten nicht schlüssig und soll deshalb zum Allgemeinen Wohngebiet geändert werden.

Kielack
(Bürgermeister)