

Begründung zum Bebauungsplan „2. Änderung Kälberweide,“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch

1. Erfordernis der Planung sowie Ziele und Zwecke

Der Bebauungsplan Kälberweide wurde im Jahr 1966 aufgestellt um den Bedarf an Wohnbaugrundstücken zu befriedigen. Das Baugebiet wurde als Reines Wohngebiet ausgewiesen. Im gesamten Plangebiet ist ein Vollgeschoss als Obergrenze festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen in Form von sogenannten Baufenstern festgelegt. Grund- und Geschossflächenzahlen sind nicht festgesetzt.

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 ermöglicht und die Gestaltungsvorschriften hinsichtlich der Dachformen gelockert werden.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 2010 und auch in der aktuellen Fortschreibung als Wohnbaufläche dargestellt. Änderungen sind hier nicht geplant.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die zulässige Bebauung im Plangebiet ist durch den qualifizierten Bebauungsplan Kälberweide aus dem Jahr 1966 definiert.

4. Inhalt der Bestandsplanung und geplante Änderungen

Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen mit Änderungen (rot)

Nutzungsart	WR	WA
Anzahl Vollgeschosse	I	II
Grundflächenzahl GRZ	keine	0,4
Geschossfl.-zahl GFZ	keine	0,8
Bauweise	offen	keine Änderung
Kniestock	nicht zulässig	Traufhöhe max. 6,0 von EFH bis UK Sparren
Traufhöhe bei Flachdachbauweise/Pultdachbauweise		max. 6,0 m bis Oberkante Decke 1. Obergeschoss. Umwahrungen 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	max. 9,0 m
Geltung BauNVO	1962	1990

Dachform Haus	Satteldach	frei
Dachneigung Haus	bergseitig 25°, talseitig 15-20°	0° - 38°
Dach Garage	Flachdach oder Satteldach	frei
Dachaufbauten	nicht zulässig	frei
Dacheindeckung	eingebierte Flachdachpfannen	frei
Einfriedungen	Naturhecke bis 0,80 m mit Spanndrähten an Holzpfosten oder Natursteinmauer bis 0,60 m	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.
Außenanlagen	Beschränkung von Erdterrassen auf eine Höhe von max. 1 m, Geländeverlauf darf nicht gestört werden, Pflanzvorgaben im Vorgartenbereich	Stellplätze, Garagenzufahrten, Grundstückszugänge und Hofbefestigungen als wasserdurchlässige Beläge, Auffüllungen beschränkt unterhalb einer gedachten 45° Linie

5. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kälberweide.

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

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse soll von einem auf zwei Vollgeschosse erhöht werden. Es können damit Gebäude mit Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss/Penthousegeschoss entstehen, wobei Untergeschoss und das Dachgeschoss/Penthousegeschoss keine Vollgeschosse sein dürfen. Für ein Untergeschoss bedeutet dies, dass es im Mittel nicht mehr als 1,40 m oberhalb des geplanten Geländes liegen darf. Für das Dachgeschoss/Penthousegeschoss bedeutet dies, dass es auf nicht mehr als 75% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses eine Höhe von 2,30 m haben darf. Um die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu begrenzen soll bei einer Satteldachbauweise eine maximale Traufhöhe von 6,0 m und eine maximale Gebäudehöhe von 9,0 m eingeführt werden. Im Fall einer Flachdachbauweise des obersten möglichen Geschosses sollen die senkrechten Wände im Mittel 2,50 m von der Außenwand zurückgesetzt werden, mindestens aber 2,0 m, um die Belichtung der Nachbargrundstücke nicht übermäßig zu beeinträchtigen.

Die überbaubare Grundstücksfläche war bislang auf die ausgewiesenen Baufenster beschränkt. Die Baugrenzen sollen mit der Änderung entlang der Erschließungsstraßen geführt werden, um der Anordnung der Gebäude mehr Freiraum zu ermöglichen.

Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften sollen aufgehoben und neu gefasst werden. Die Freigabe der Dachformen und der Farben der Dacheindeckung erhöht dabei die Gestaltungsfreiheit und ermöglicht neue Bauformen. Eine Regelung für Einfriedungen soll aus städtebaulichen Gründen nur noch entlang des öffentlichen Verkehrsraumes erfolgen, im Übrigen gelten die Regelungen des Nachbarrechts. Auffüllungen sollen auf Grund der Hanglage in Ihren Auswirkungen auf die Nachbarschaft beschränkt werden.

Kielack
(Bürgermeister)