

Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplans "Sterrenberg Ost IV Bauabschnitt" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

1) Anlaß, Ziel und Zweck der Planung.

Von den Eigentümern des Gebäudes Falkenstraße 32 wurde bei der Gemeindeverwaltung ein Bauantrag für die Erstellung eines nicht anrechenbaren Dachgeschoßes auf das bestehende Gebäude eingereicht. Das Landratsamt hat festgestellt, daß die Genehmigung ohne Bebauungsplanänderung nicht möglich ist. Im derzeit gültigen Bebauungsplan "Änderung II Sterrenberg Ost IV. Bauabschnitt", genehmigt am 19.11.1987 ist unter Ziffer B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Zif.1 eine Gebäudehöhe bei FD II von max. 6,00 m von EFH bis Ok Dachrand festgesetzt. Der Bauausschuß vertrat in seinen Sitzungen am 14.03.1995 und 11.04.1995 die Auffassung, die Höhe des nicht anrechenbaren Dachgeschoßes auf 2,80 m zu begrenzen. Auf den zu ändernden Bebauungsplan aus dem Jahre 1987 muß die Landesbauordnung neuer Fassung von 1983 angewendet werden. Danach ist ein Dachgeschoß dann kein Vollgeschoß, wenn die Fläche des obersten Geschoßes drei Viertel der Fläche des darunterliegenden Geschoßes beträgt (s. § 2 Abs. 5 Landesbauordnung). Eine Fläche von 75 % der Obergeschoßfläche als (nicht anrechenbares) Dachgeschoß kommt fast einem dritten Vollgeschoß gleich. Dies wäre zuviel. Das Dachgeschoß sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Vergleich zu den verbleibenden 2 Vollgeschoßen eine nur untergeordnete Bedeutung haben. Die Verwaltung hat deshalb in der Gemeinderatssitzung am 25.04.1995 vorgeschlagen, im Bebauungsplan gemäß § 73 I Nr. 1 LBO zu regeln, daß nur 60 % der Obergeschoßfläche bebaut werden kann. Der Gemeinderat stimmte im Grundsatz der Ansicht der Verwaltung zu. Er beschloß jedoch mit knapper Mehrheit (10:9 Stimmen), einen Prozentsatz von 66 2/3 zuzulassen.

Der Gemeinderat machte sich in seiner Sitzung auch Gedanken welche Grundstücke die Bebauungsplanänderung betreffen solle. Aus städtebaulichen Gründen wurde die Änderung des Bebauungsplans auf die der Bussardstraße (zwischen Falken- und Friedhofstraße) östlich angrenzenden Grundstücke bzw. Doppelhäuser bezogen.

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich ebenfalls mit Flachdächern bebaute Gebäude. Insbesondere beherrschen die sich nördlich des Plangebiets befindlichen mehrstöckige Hochhäuser mit Flachdächern die Bebauung des Ortsteils. Im Westen und zum Teil im Osten des Plangebietes stehen Gebäude mit Satteldächern. Im Süden (zwischen Friedhof- und Taubenstraße) befinden sich auf gleicher Linie zum Planbereich ebenfalls Flachdachhäuser.

Die Zulassung eines weiteren Geschoßes bedeutet keine Änderung der Dachform. Es gestaltet jedoch das Ortsbild differenzierter und lebendiger und trägt so letztendlich zu einer interessanteren Anordnung der Gebäude(komplexe) bei.

Die Bebauungsplanänderung ermöglicht den Bau eines nicht anrechenbaren Dachgeschoßes und fördert somit die Schaffung von Wohnraum. Dies ist der Hauptzweck der Bebauungsplanänderung. Da in Winterbach nach wie vor ein dringender Wohnbedarf besteht (wie im gesamten Ballungsraum mittlerer Neckar), wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB i.V. m. § 2 Absatz 7 Maßnahmengesetz zum BauGB geändert.

2) Einordnung der Planung in Ziele der Raumordnung und Landesplanung, § 1 (4) BauGB.

Die Gemeinde Winterbach (7500 EW) gehört zum Rems-Murr-Kreis, Region Verband Stuttgart, Regierungsbezirk Stuttgart. Nach dem Landesentwicklungsplan liegt die Gemeinde in der Entwicklungsachse Stuttgart/Schorndorf. Sie gehört als unmittelbare Nachbargemeinde der großen Kreisstadt Schorndorf zum Mittelbereich Schorndorf.

Da das Gebiet bereits qualifiziert überplant war, sind Belange der Regional- oder Landesplanung grundsätzlich nicht tangiert.

3) Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, § 8 (2)-(4) BauGB.

Der Planbereich ist im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schorndorf - Winterbach, genehmigt mit Erlaß vom 21.7.1989 als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Ausweisung des Gebietes als WR (Reines Wohngebiet) wird nicht verändert.

4) Natur- und Landschaftsschutz, sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die Baufenster werden nicht vergrößert. Da keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden, wird in die Natur nicht eingegriffen. Ein Ausgleich nach § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes ist daher nicht erforderlich.

Erdaushub fällt bei dem Bau eines nicht anrechenbaren Dachgeschoßes nicht an. Besondere Festsetzungen bzw. Hinweise werden im Bebauungsplan daher nicht aufgenommen.

5. Verkehrserschließung

An der verkehrlichen Erschließung des Plangebiets ändert sich nichts. Die erforderlichen Erschließungsstraßen (Falken-, Bussard- und Friedhofstraße) sind bereits alle vorhanden.

6. Ver- und Entsorgung

An der Situation der Ver- und Entsorgungsleitungen wird nichts verändert.

7. Immissionen

Es sind keine störende Immissionen zu erwarten.

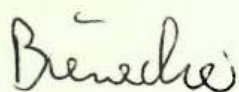
8. Bodenordnung

Eine Grundstücksneuordnung im Zuge einer Bodenordnung ist nicht notwendig. Die Grundstücke gehören Privatpersonen.

9. Kostenschätzungen

Es fallen auf öffentlicher Seite keine Kosten an. Die Grundstücke sind bereits über vorhandene Straßen erschlossen.

Winterbach, den 18.05.1995

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Bienecker', written in a cursive style.

- Bienecker -