

Landkreis: Rems-Murr-Kreis
Gemeinde: Winterbach
Gemarkung: Winterbach

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Oberdorf - Alte Engelberger Str. - Engelberger Str. - Änderung im Bereich Oberdorf 23 - 29“

Begründung

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Winterbach, südlich der Bahnlinie. Im Westen grenzt die Straße „Oberdorf“ (Ortsdurchfahrt, L1150) an das Plangebiet, im Osten die Schulstraße. Es umfasst die Flurstücke 397-399, 400/1, 401-403 und 405.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die maßvolle Nachverdichtung bestehender Baulücken und die Neubebauung und Nachnutzung von Bereichen, die dem Strukturwandel unterlegen sind, ist ein wichtiges städtebauliches Ziel der Gemeinde. In diesem Sinne sollen an der Straße „Oberdorf“ zwei Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Im rückwärtigen Bereich, von der Schulstraße her erschlossen, soll die Voraussetzung für die Errichtung eines Einfamilienhauses geschaffen werden. Zur Umsetzung der Planung ist das geltende Planungsrecht anzupassen.

Als Maßnahme der Innentwicklung leistet die Planung einen wirksamen Beitrag zur Eindämmung des Flächenverbrauchs.

3. Planerische Vorgaben

Die Fläche an der Straße „Oberdorf“ ist im geltenden Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche, der rückwärtige Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet wird auf der verbindlichen Planungsebene durch den Bebauungsplan „Oberdorf - Alte Engelberger Str. - Engelberger Str.“ vom 05.06.1981 überplant. Dieser setzt im verfahrensgegenständlichen Bereich ein Dorfgebiet (MD), bzw. im rückwärtigen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet fest (WA).

4. Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet steigt nach Osten, von ca. 241,5m üNN an der Straße „Oberdorf“ bis auf ca. 248m üNN an der „Schulstraße“.

Das Baugrundstück war mit zwei Wohnhäusern und mehreren Schuppen bebaut, welche mittlerweile größtenteils abgebrochen sind. Teile des rückwärtigen Bereichs werden als Hausgarten genutzt.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Im Sinne einer Maßnahme der Innenentwicklung soll die Bebauungsplanänderung die bauliche Entwicklung des Bereichs steuern und die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern und eines Einfamilienhauses ermöglichen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Bereich an der Straße „Oberdorf“ erfolgt, zur Einbindung in den gegebenen städtebaulichen Zusammenhang und entsprechend der Umgebungsnutzung, die Festsetzung eines Mischgebiets (MI, § 6 BauNVO). Der rückwärtige, über die Schulstraße erschlossene Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) festgesetzt. Im Mischgebiet sind die nach § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“, „Tankstellen“ und „Vergnügungsstätten“ aufgrund ihres Flächenbedarfs und ihrer Konfliktrichtigkeit ausgeschlossen.

Die in Mischgebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen („Vergnügungsstätten“) sind zur Konfliktvermeidung nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Dies gilt ebenfalls für die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl und die maximale Gebäudehöhe bestimmt. Dies ist in Verbindung mit der festgesetzten Dachform bzw. Dachneigung ausreichend, um das Einfügen der zulässigen Bebauung in die Umgebung zu gewährleisten. Die dabei festgesetzten Werte orientieren sich an der umgebenden und der im Plangebiet ehemals bestehenden Bebauung.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Durch Festsetzung einer Baulinie entlang der Ortsdurchfahrt wird sichergestellt, dass die den öffentlichen Raum prägenden Gebäudekanten des Gebäudes „Lerchenstraße 2“ bzw. der ehemaligen Bebauung („Oberdorf 23 – 29“) erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

Um die gewachsene Bebauungsstruktur entlang der Ortsdurchfahrt zu erhalten ist eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt, nach der im Zusammenspiel mit den Baugrenzen an die nördliche Grundstücksgrenze angebaut werden kann bzw. muss.

5.4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt im Bereich des Mischgebiets von der Straße Oberdorf aus. Die Parkierung erfolgt hier in einer Tiefgarage unter den geplanten Gebäuden. Der rückwärtige Bereich wird von der Schulstraße aus erschlossen, die Parkierung erfolgt dort in Garagen/Carports.

6. Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden Vorgaben zur Dachgestaltung, zu Werbeanlagen und zu Einfriedungen getroffen. Diese Vorgaben greifen die markanten Merkmale der Umgebungsbebauung auf und orientieren sich außerdem an den Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplans. So werden beispielsweise im Mischgebiet die für die Umgebung typischen und das Ortsbild prägenden, steilen Satteldächer festgesetzt.

7. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	12 Ar
Mischgebiet (MI)	ca.	6 Ar
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	6 Ar

8. Auswirkungen der Planung/ Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach §13a (1) BauGB sind erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder als zulässig gelten.

gefertigt:

Plüderhausen, den 26.10.2015
Käser Ingenieure GbR


Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Beratende Ingenieure

anerkannt:

Gemeinde Winterbach


Ulrich,
Bürgermeister

