Gemeinde Ubstadt-Weiher
vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Stettfeld – Ortserweiterung Süd, 15.Änderung – Neufassung“

Begründung

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Stettfeld – Ortserweiterung Süd, 15. Änderung – Neufassung liegt am südlichen Ortsrand von Stettfeld und umfasst das Eckgrundstück Hohermuthstraße / Rosenbergstraße (Flst.Nr. 4694) mit einer Grundstücksfläche von 1058 m².

2. Rechtliche Verhältnisse

Der Bebauungsplan „Ortserweiterung Süd“ wurde am 24.11.1969 rechtskräftig.
Zwischen 1971 und 2017 wurde dieser Bebauungsplan durch mehrere Änderungen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB fortgeschrieben, letztmalig mit der 14. Änderung, die im Jahre 2017 rechtskräftig wurde.
Die meisten Änderungen betrafen nur Aktualisierungen der textlichen Festsetzungen, aber auch zum Teil auch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen.

3. Bestand

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht hier Allgemeines Wohngebiet mit einer zweigeschossigen Bebauung vor. Die Bebauung der direkten und weiteren Umgebung ist geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer 1 – 2 geschossigen Bauweise.

Die Hohermuthstraße weist im Bereich des Flst.Nr. 4694 von der Rosenbergstraße ca. 7,7 % Steigung aus. Das Flst.Nr. 4694 weist noch das ursprüngliche Geländeniveau als leicht nach Nordwest geneigtes Gelände auf, die Böschungen entlang der Straßenränder ergaben sich im Rahmen der Erschließung. Dadurch liegt das Flst.Nr. 4694 an der Ostgrenze ca. 30 cm über der Straße, an der Westseite und der Rosenbergstraße ergibt sich eine Böschung von ca. 2,5 m Höhe.
Das Flst.Nr. 4694 wurde regelmäßig gemäht, sodaß kein schützenswerter Bewuchs und Baumbestand existiert.

4. Ziel und Zweck der Planaufstellung

Unter Bezugnahme von § 1a (2) BauGB (schonender und sparsamer Umgang mit Grund und Boden) sieht die jetzige Planung vor, das 1058 m² große Flurstück in nahezu zwei gleiche Baugrundstücke aufzuteilen. Die neuen resultierenden Grundstücksgrößen von ca. 529 m² und

Grundstücksbreiten von ca. 15,50 m entsprächen in etwa Baugrundstücken weiter östlich innerhalb des gleichen Baugebietes oder denen weiter südlich im angrenzenden Baugebiet.

Die Festlegung der bestehenden Baugrenze lässt dies aber nicht zu. Daher legt dieser Bebauungsplan die Baugrenze wie folgt neu fest:

- Die bisherige überbaubare Grundstücksfläche entlang der Hohermuthstraße wird um ca. 8 m gekürzt und zusätzlich auf dem westlichen Grundstückteil ein weiteres Baufenster mit 9,8 m Breite festgesetzt. Die Bautiefe bleibt weiterhin bei 15 m, wobei auch die bisherige nördliche „Auskragung" wegfallen soll. Zu Flst.Nr. 4693 wird das Baufenster auf 2,5 m Abstand festgelegt. Insgesamt wird durch die neue Festlegung der zwei Baufenster eine zusätzliche Fläche von 12,5 m² zusätzlich definiert.

Die bisherigen Festsetzungen wie Geschosszahl, der Grund- und Geschossflächenzahl und der Hauptfirstrichtung bleiben unverändert. Lediglich die textlichen Festsetzungen werden in Anlehnung an die bestehenden Festsetzungen zum Teil neu formuliert bzw. der neuesten Gesetzgebung und Rechtsprechung angepasst. Die mit der Bebauungsplan-Änderung im Jahre 1995 wieder eingeführte Festsetzung, dass Aufenthaltsräume unter Bezugnahme von § 20 (3) BauNVO weiterhin bei der Geschossfläche mit anzurechnen sind, bleibt ebenso bestehen.

Mit der gleichen Bebauungsplan-Änderung wurde die Zahl der Wohneinheiten auf 4 pro Wohngebäude begrenzt. Durch die Aufteilung in zwei Baugrundstücke wird in diesem Bebauungsplan die Festlegung auf max. 2 Wohneinheiten je Gebäude reduziert.

Die Anlage von Terrassen soll auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche möglich sein.

Die Erschließung soll weiterhin über die Hohermuthstraße erfolgen. Daher wird die Höhenfestlegung auf das Straßenniveau festgesetzt.

Die Bebauungsplan-Änderung wird im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt. Da die neuen Festlegungen nur gering von den bisherigen Festsetzungen abweichen und die Grundzüge der Planung nicht geändert werden, sollen unter Bezugnahme von § 9 (2) BauGB die Vorgaben nach § 12 (3a) BauGB entfallen. Dies betrifft insbesondere genaue Bauvorgaben wie die Gestaltung der geplanten Gebäude einschl. Gebäudegrundrisse und Ansichten, aber auch der Abschluss eines Durchführungsvertrages.

5. Örtliche Bauvorschriften

Der ursprüngliche Bebauungsplan mit seinen Änderungen sah bisher nur Satteldach bis zu einer max. Neigung von 35° vor. Die Dachneigung für Satteldach wird jetzt auf 38° erhöht. Im näheren Umfeld des Baugrundstückes wurden auch Gebäude mit Walmdach genehmigt. Daher wird als weitere Dachform ein Walmdach bis zu einer Dachneigung von 25° festgesetzt.
Die örtlichen Bauvorschriften enthalten ferner neue Festsetzungen in Bezug auf die Gestaltung der unbebauten Flächen und über die Höhe von Stützmauern zwischen den Baugrundstücken. Für weitere Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

wird auf die „Vorgärtensatzung“ und die „Einfriedigungssatzung“ der Gemeinde Ubstadt-Weiher in der jeweils aktuellen Fassung verwiesen.
Wegen der großen Geländeunterschiede durch die Herstellung des Straßenkörpers soll entlang der Rosenbergstraße und dem Einmündungsbereich der Hohermuthstraße im Gegensatz zur Einfriedigungssatzung eine Stützmauer bis zu einer Höhe von 2,00 m ermöglicht werden.

6. Umweltverträglichkeit

Es ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchzuführen, da die Fläche unter dem Schwellenwert von 20.000 m² liegt und aufgrund der Lage im Innerortsbereich erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können.

7. Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes ist abgeschlossen. Dadurch ergeben sich mit Ausnahme von einem weiteren Hausanschluss keine weiteren Erschließungsmaßnahmen.

8. Umweltbericht

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB ist hierbei abzusehen, jedoch werden die Umweltbelange wie folgt gewürdigt und geprüft:

Schutzgut Boden:
Durch die geänderte Planung ergeben sich für das Schutzgut Boden keine Veränderungen gegenüber der früheren Planung.

Schutzgut Grundwasser:
Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind durch die Bebauungsplan-Änderung nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima:
Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.

Schutzgut Arten und Biotope:
Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope ergeben sich durch die Bebauungsplan-Änderung nicht

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung:
Durch die geplante Bebauungsplan-Änderung ergibt sich keine Veränderung auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung.

Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter:

Durch die Bebauungsplan-Änderung ergeben sich bei keine negativen Auswirkungen auf die oben genannten Schutzgüter.

9. Bodenordnung und Kosten

Die Erschließung ist abgeschlossen.
Die notwendigen Grundstücksveränderungen können als Fortführungsnachweis auf privatrechtlicher Basis durchgeführt werden.
Der Gemeinde Ubstadt-Weiher entstehen durch die Bebauungsplan-Änderung keine weiteren Kosten.

Nußloch, den 11.03.2021
Ingenieurbüro
WEESE + ZUBER GmbH

Ubstadt-Weiher, den 27.07.21
Der Bürgermeister

Gemeinde UBSTADT-WEIHER