



Gemeinde Walzbachtal OT Jöhlingen

Bebauungsplan "Gageneck" 2. Änderung

Begründung Endfassung: 29.11.2010

Gemeinde Walzbachtal

OT Jöhlingen

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans und der Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum B-Plan „Gageneck“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Rechtliche Grundlage

Gemäß § 1 Abs. 1 ff. BauGB ist die Aufgabe der Bauleitplanung die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen oder zu ändern, sobald und soweit dies für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Diese sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Aus diesem Grund beschließt der Gemeinderat die Änderung des Bebauungsplanes.

Ziele und Zwecke des Bebauungsplans, Verfahren

Für das Baugebiet liegen zwischenzeitlich über 50 Baugesuche vor. Daraus ergaben sich etliche Befreiungswünsche zu unterschiedlichen Festsetzungen. Mit der vorliegenden Änderung soll dies für künftige Fälle berücksichtigt werden. Die 2. Änderung des Bebauungsplans für das Baugebiet „Gageneck“ betrifft die folgenden Planungsrechtlichen Festsetzungen und zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften:

1. Flst.Nr.18372 - Änderung der baulichen Nutzung im WA 7: Die Notwendigkeit der bisherigen Festsetzung für „Soziale Einrichtungen für Senioren“ ist nicht mehr gegeben. Eine Einrichtung für betreutes Wohnen wurde an anderer Stelle der Gemeinde (OT Wössingen) errichtet. Mit der Neueinteilung des ca. 4.000 m² großen Grundstücks in 10 einzelne Baugrundstücke soll der Bereich künftig mit Einzelhäusern bebaut werden. Zur Erschließung wird auch ein Stichweg mit Wendehammer notwendig. Die Festsetzungen zur Art und des Maßes der baulichen Nutzung entsprechen den bisherigen im Baugebiet „Gageneck“. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,4 für die überbaubare Fläche, wird die Versiegelung - trotz der zusätzlichen Erschließungsanlage - künftig geringer sein als die bisher zulässige bei einer GRZ von 0,8.
2. Änderungen von Baugrenzen: Bei einzelnen Grundstücken (Flst.Nrn. 18362, 18370 und 18380) werden die Baugrenzen optimiert, um so eine bessere Bebaubarkeit der Grundstücke zu gewährleisten.
3. Änderung der Bauweise: Im Straßenverlauf der „Schwarzwaldstraße“ ist überwiegend eine Einzelhausbebauung festgesetzt. Für die bisher im nördl. Bereich (Flst.Nrn. 18315, 18316, 18325 und 18326) festgesetzte Doppelhausbebauung wird dem Wunsch einzelner Eigentümer nach größeren Grundstücken nun ebenfalls die Möglichkeit geschaffen, durch Zusammenlegung zweier benachbarter Grundstücke (unter Beachtung der festgesetzten Mindestgrößen gem. Nr. 4.2 planungsrechtliche Festsetzungen) diese mit einem Einzelhaus zu bebauen. Hier sollen künftig somit Doppel- oder Einzelhäuser zulässig sein. Dies entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung des Bereichs.
4. Lage von Garagen und überdachten Stellplätze (Carports): Die Neuregelung lässt künftigen Bauherren mehr Spielraum. Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen dann auch generell im Bauwich (Bereich zwischen Baufenster und seitlicher Grundstücksgrenze) möglich, auch wenn dann keine Flächen für Garagen oder überdachten Stellplätze (Carports) (Ga/St - „Garagen-Baufenster“) festgesetzt sind.
5. Zulassung von Zeltdächern: Nach Urteil des VGH BW vom 27.02.2008 (Az. 3 S 2555/07) müssen Zelt- und Walmdächern unterschiedlich betrachtet werden. Auch wenn das Zeltdach architektonisch als eine Unterform des Walmdaches angesehen wird, ist baurechtlich ein Unterschied anzunehmen. Damit die Bauherren weiterhin keine Befreiungsanträge mehr stellen müssen, soll das Zeltdach allgemein zugelassen werden. Der entsprechende Eintrag erfolgt im zeichnerischen Teil (Legende und Schablonen), und unter Nr. 1.1.1. der örtlichen Bauvorschriften.

6. Abstand von Garagen und überdachten Stellplätze (Carports) zur Verkehrsfläche: Der Abstand von Garagen wird nicht nur wie bisher unter Nr. 2.3 der örtlichen Bauvorschriften („Vorgartenbereiche, Vorplätze“), sondern auch unter Nr. 4.3.1. der planungsrechtlichen Festsetzungen festgeschrieben werden. Ein Abstand von 5,0 m bei Garagen bzw. bei überdachten Stellplätzen (Carports) ein Abstand von 2,0 m, ist von der Verkehrsfläche einzuhalten. Dies ist auch im Interesse der Sicherheit und des fließenden Verkehrs.
7. Klarstellung der Flächen für Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs 1 BauNVO: Der Bau von Nebenanlagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Bauwich (Bereich zwischen Baufenster und seitlicher Grundstücksgrenze) zulässig.
8. Dachneigung für Garagen und Nebenanlagen: Die bisherige Festsetzung Nr. 1.1.2 der Örtlichen Bauvorschriften schreibt die Dachneigung für alle Gebäude (damit auch Garagen und Nebenanlagen) verbindlich auf 15-45° fest. Für Garagen und Nebenanlagen soll diese Begrenzung gelockert werden; es sind künftig auch Dachneigungen von 0-45° zugelassen. Dächer unter 15° Neigung sind extensiv zu begrünen (Festsetzung analog wie Hauptgebäude Nr. 1.1.3 Örtlichen Bauvorschriften).
9. Die Festsetzung für Gebäude mit einer Grundfläche von 1.000 m² kann entfallen (Entfallen der Festsetzung zum WA 7- ehem. vorgesehen für betreutes Wohnen).

Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist aus beiliegendem Lageplan ersichtlich. Die geänderten Festsetzungen betreffen z.T. den gesamten Planbereich. Mit dem Änderungsbebauungsplan und den zugehörigen Bauvorschriften wird die künftige bauliche Nutzung des Planbereichs vorbereitet.

Art- und Maß der baulichen Nutzung entsprechen der bisher zulässigen Nutzung werden nicht erhöht. In Bezug auf aktuell gültige Rechtsnormen erfolgt eine Überprüfung und ggf. redaktionelle Anpassung der Texte.

Verfahren:

Das Aufstellungsverfahren der B-Planänderung wird auf der Grundlage der am 01.01.2007 in Kraft getretenen Novellierung des Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Angewandt wird der mit der Novellierung neu eingeführte § 13a BauGB, der für sogenannte Innenentwicklungs-Bebauungspläne, die Möglichkeit zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren vorsieht.

Mit der in dem Bebauungsplan liegenden überbaubaren Grundstücksfläche von insgesamt ca. 2,3 ha (jeweilige GRZ x Größe der jeweiligen Grundstücke) liegt die mögliche überbaubare Fläche knapp über dem für die Anwendung des § 13a (1) 2 Nr.1 BauGB zulässigen Schwellenwertes von 2,0 ha. Bei der B-Planänderung mussten somit noch die Voraussetzungen der Nummer 2 geprüft werden:

Gemäß überschlägiger Vorprüfung der Einzelpunkte von Anlage 2 zu § 13 (1) 2 Nr.2 BauGB werden durch die Änderung keine umweltrelevanten Punkte berührt.

Damit finden für dieses Aufstellungsverfahren folgende Vereinfachungen Anwendung:

- Verzicht auf die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB
- Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB
- Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie des Umweltberichtes nach § 2a BauGB
- Verzicht auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Rechtliche Grundlagen des geänderten Bebauungsplans

Die Änderung betrifft den rechtskräftigen Bebauungsplan für das Baugebiet „Gageneck“. Somit ist eine Anpassung an den FNP und die Ziele der Raumordnung und Landesplanung erfüllt.

Fachplanungen und planerische Festsetzungen des geänderten B-Plans

Der Änderungsbereich wird bereits erschlossen. Die Ver- und Entsorgung ist über die bestehenden Einrichtungen somit gesichert.

Immissionsschutz (Schienenverkehr bezügl. Flst. 18372)

In der schalltechnischen Untersuchung Nr. 22294 des TÜV vom 05.06.2002 werden die zulässigen Orientierungswerte weder im Tages- noch im Nachtzeitraum überschritten.

Naturschutz, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Umweltprüfung

Mit der in dem Bebauungsplan liegenden überbaubaren Grundstücksfläche von insgesamt ca. 2,3 ha (jeweilige GRZ x Größe der jeweiligen Grundstücke) liegt die mögliche überbaubare Fläche knapp über dem für die Anwendung des § 13a (1) 2 Nr.1 BauGB zulässigen Schwellenwertes von 2,0 ha. Bei der B-Planänderung mussten somit noch die Voraussetzungen der Nummer 2 geprüft werden:

Gemäß überschlägiger Vorprüfung der Einzelpunkte von Anlage 2 zu § 13a (1) 2 Nr.2 BauGB werden durch die Änderung keine umweltrelevanten Punkte berührt.

Die Festsetzungen zur Art und des Maßes der baulichen Nutzung entsprechen den bisherigen im Baugebiet „Gageneck“. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,4 für die überbaubare Fläche auf dem Flst.Nr. 18372 (ca. 4.000 m²), wird die Versiegelung - trotz der zusätzlichen Erschließungsanlage- künftig geringer sein als die bisher zulässige bei einer GRZ von 0,8.

Auswirkungen und Kosten

Die Auswirkungen entsprechen denen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Weitergehende umweltbezogene Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Hinsichtlich der Bebaubarkeit ergibt sich eine Verbesserung für die Eigentümer (Klarstellung der Bebaubarkeit und zusätzliche Ga/St Flächen).

Die Kosten für die Planänderung und Erschließung trägt die Gemeinde Walzbachtal.

Walzbachtal, den 07.02.2011

.....
(Karl-Heinz Burgey, Bürgermeister)

(Siegel)

Anlagen: 1. Lageplan
2. Überschlägige Prüfung gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

Anlage 2 (zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2) BauGB

- 1 Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf
 - 1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;
 - 1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;
 - 1.3 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;
 - 1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;
 - 1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.
- 2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf
 - 2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;
 - 2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;
 - 2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);
 - 2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;
 - 2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;
 - 2.6 folgende Gebiete:
 - 2.6.1 im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete,
 - 2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,
 - 2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,
 - 2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,
 - 2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,
 - 2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes,
 - 2.6.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,
 - 2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes,
 - 2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

Überschlägige Prüfung bzgl. der 2. Änderung

- 1 Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf
 - 1.1 Keine Auswirkungen
 - 1.2 Keine Auswirkungen
 - 1.3 Keine Auswirkungen
 - 1.4 Keine Auswirkungen
 - 1.5 Keine Auswirkungen
- 2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf
 - 2.1 bis 2.6.9: Keine Auswirkungen

Bewertung Schutzgut Boden:

Die Festsetzungen zur Art und des Maßes der baulichen Nutzung entsprechen den bisherigen im Baugebiet „Gageneck“. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,4 für die überbaubare Fläche auf dem Flst.Nr. 18372 (ca. 4.000 m²), wird die Versiegelung - trotz der zusätzlichen Erschließungsanlage- künftig geringer sein als die bisher zulässige bei einer GRZ von 0,8.

Aufgestellt: Karlsruhe 03.09.2010



(Dipl.-Ing. H. Hartmann)

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl.-Ing. (FH) Harald Miltner
Am Storrenacker 1 b · 76139 Karlsruhe
Telefon (07 21) 9 62 32 10 · Fax: (07 21) 9 62 32 55