STADTPLANUNGSAMT
61 - Eng/hc

Biberach, 17.05.93

372

B E G R Ü N D U N G

ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

" J A H N S T R A S S E - G R Ü N E R W E G "

im Bereich der Grundstücke Gemarkung Biberach
Flst. 1560/4 - Jahnstraße 37 und
Flst. 1560/5 - Jahnstraße 39

(Plan Nr. 789/23 vom 26.02.1993/13.05.93)

I. Anlaß zur Änderung des Bebauungsplanes

Die Eigentümer des Grundstückes Flst. 1560/4 stellten den Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung zur Erstellung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage. Das Baugrundstück grenzt an der Ostseite und an der Südseite unmittelbar an das Tennisgelände des Tennisclubs Biberach e. V. an. Die Entfernung des geplanten Wohngebäudes zu den Spielfeldern beträgt auf der Ostseite ca. 17 m und auf der Südseite ca. 30 m.

In dem seit 1970 rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Jahnstraße - Grüner Weg" ist das Baugrundstück ebenso wie das benachbarte Flurstück 1560/5 - Jahnstraße 39 - als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Es grenzt somit das Reine Wohngebiet unmittelbar an das Tennisgelände an. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes "Jahnstraße - Grüner Weg" war dieses Nebeneinander von Reinem Wohngebiet und Tennisanlage noch zulässig, da damals den Belangen des Immissionsschutzgesetzes noch nicht in dem Maße wie heute Rechnung getragen wurde. Erst das 1974 in Kraft getretene Bundesimmissionsschutzgesetz setzte dann strengere Maßstäbe, so daß nach den heute geltenden immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen eine Tennisanlage neben einem Reinen Wohngebiet nicht mehr zulässig ist. Da nach einem Urteil des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg in Mannheim Anlagen für sportliche Zwecke wie Tennisplätze und -hallen grundsätz-

...

372

lich neben Allgemeinen Wohngebieten zulässig sind, war es notwendig, durch die vorliegende Bebauungsplanänderung die Art der baulichen Nutzung von Reinem Wohngebiet in Allgemeines Wohngebiet abzuändern. Außerdem sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorzuschreiben. Diese Schallschutzmaßnahmen wurden durch ein Gutachten des Instituts für Schall- und Wärmeschutz Prof. Dr. Dr. Zeller in Leonberg präzisiert.

II. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Wie vorstehend erläutert, wird durch die Bebauungsplanänderung die Art der baulichen Nutzung von Reinem Wohngebiet in Allgemeines Wohngebiet geändert. Alle anderen Festsetzungen wurden soweit möglich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen; insbesondere das Maß der baulichen Nutzung wurde als eingeschossige Gebäude mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und der Geschoßflächenzahl ebenfalls mit 0,3 in offener Bauweise als Einzelhäuser beibehalten.

III. Immissionsschutz

Entsprechend den Forderungen des Gutachtens wurde festgelegt, daß als Abschirmung zwischen die Baugrundstücke und die Tennisplätze eine Lärmschutzeinrichtung als Kombination aus begrüntem Wall und und Wand zu erstellen ist, die mindestens 2,50 m und maximal 3,0 m hoch sein soll. Ebenso sind Lärmschutzmaßnahmen im Obergeschoß der Gebäude auf den zu den Tennisplätzen liegenden Seiten am Gebäude auszuführen.

IV. Erschließungsmaßnahmen, Bodenordnung, Maßnahmen der Landschaftspflege usw.

Da die Bebauungsplanänderung sich nur auf zwei bereits voll erschlossene Grundstücke innerhalb einer bestehenden Bebauung und rechtskräftigen Bebauungsplanes beschränkt, sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Dasselbe gilt für Bodenordnungsmaßnahmen und Maßnahmen der Landschaftspflege sowie die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem FNP gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

Ogertschnig