SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung

Begründung zum Bebauungsplan (Erneuter Entwurf)

Gemeinde Römerstein

Gemarkung Donnstetten

"Bildere West – 4. Änderung"

Stand: 01.04.2020

Geschäftsführer: Michael Kuckluck-Rothfuß
Christoph Traub

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung entspricht dem Lageplan vom 30.03.2020.

2. Vorbereitende Bauleitplanung und bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan „Bildere West“, in Kraft getreten am 24.03.1983 , geändert durch den Bebauungsplan „Bildere West - 1. Änderung“, in Kraft getreten am 04.06.1987, geändert durch den Bebauungsplan „Bildere West - 2. Änderung“, in Kraft getreten am 10.01.1991 und zuletzt geändert durch den Bebauungsplan „Bildere West - 3. Änderung“, in Kraft getreten am 29.09.2016. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Bildere West – 4. Änderung“ werden alle bisher im Geltungsbereich gültigen planungsrechtlichen als auch örtliche Bauvorschriften schriftlichen und zeichnerischen Festsetzungen außer Kraft gesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften vereinheitlicht und strukturiert werden.

Die bisherigen Bebauungsplanänderungen des Bebauungsplans „Bildere West“ beinhalten lediglich punktuelle Änderungen.

Mit der vorliegenden 4. Änderung sollen der Ursprungsplan und alle bisherigen Änderungen in den Bebauungsplan eingearbeitet und so ein schlüssiger, vollständiger und vor allem einfach nachvollziehbarer Gesamtplan geschaffen werden.

Gleichzeitig soll durch die Bebauungsplanänderung die Nummerierung der Bebauungsplanänderungen korrigiert und neu geordnet werden. Bei der Aufstellung der 2. Änderung (Sammeländerung) wurde außer Acht gelassen, dass bereits eine 2. Änderung 1991 in Kraft getreten ist. Somit wurde irrtümlicherweise die 3. Änderung als 2. Änderung tituliert.
Im Weiteren ergaben sich dadurch konkurrierende Festsetzungen welche eine klare Auslegung und Beurteilung für die Anwendung dieser unmöglich machten.

Mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans "Bildere West – 4. Änderung" sollen nun die Änderungen und Korrekturen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

4. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Entsprechend der Erfordernis der Planaufstellung handelt es sich beim vorliegenden Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da der Erhalt und die Erneuerung der Bausubstanz sowie die punktuelle Nachverdichtung an die

Beseitigung der städtebaulichen Missstände und das Herstellen der städtebaulichen Ordnung gekoppelt sind (Maßnahmen der Innenentwicklung). Bebauungspläne der Innenentwicklung können gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die zulässige Grundfläche nicht verändert wurde. Durch das unveränderte fortbestehen dieser, ergibt sich keine Grundfläche welche die Schwellenwerte des § 13a BauGB Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 überschreiten würde.

5. Die Bebauungsplan-Änderungen

Stellung der baulichen Anlagen – Hauptfirstrichtung

Zur Hauptfirstrichtung und seiner Abweichung sind im Bebauungsplan „Bildere West“ einschließlich seiner Änderungen keine Festsetzungen vorhanden. Aus ortsgestalterischer Sicht sowie zur Vereinheitlichung der Bebauungspläne nach den Musterfestsetzungen werden jedoch Festsetzungen zur genauen Ausgestaltung als sinnvoll erachtet. So ist die Hauptfirstrichtung für die Hauptgebäude zwingend einzuhalten. (Nicht bei Garagen und Nebenanlagen). Und eine Abweichung davon um höchstens 10 Winkelgrade, nach jeder Seite, kann zugelassen werden.

Bauweise

Im Bebauungsplan „Bildere West“ einschließlich seiner Änderungen ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung wird geändert in offene Bauweise.

Gebäudehöhen - Traufhöhe

Zur Einhaltung der Traufhöhe auf mind. 2/3 der jeweiligen Trauflänge sind im Bebauungsplan „Bildere West“ einschließlich seiner Änderungen keine Festsetzung vorhanden. Aus ortsgestalterischer Sicht sowie zur Vereinheitlichung der Bebauungspläne nach den Musterfestsetzungen werden jedoch Festsetzungen zur genauen Ausgestaltung als sinnvoll erachtet.

Die Traufhöhe darf auf 1/3 der jeweiligen Trauflänge um max. 2,0 m überschritten werden.

Garagen

Die Festsetzungen zu Garagen auf der nördlichen bzw. östlichen Grundstücksgrenze entfallen. Aus ortsgestalterischer Sicht sowie zur Vereinheitlichung der Bebauungspläne werden einheitliche Festsetzungen zur genauen Ausgestaltung als sinnvoll erachtet.

Im Weiteren werden den Bauherren somit liberale Vorgaben in Hinblick auf die Lage der Garagen/Carports auferlegt.

Festsetzung zur Sammlung, Versickerung und Ableitung von Niederschlags- und Sickerwasser

Zur Anpassung der örtlichen Bauvorschriften an die Musterfestsetzungen wird aufgenommen, dass Offene PKW-Stellplätze und private Zufahrts- und Wegeflächen mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (Wasserdurchlässigkeit mind. 30%) ausgeführt oder im privaten Bereich in die angrenzenden grundstückseigenen Grünflächen entwässert werden.

Höhenlage der baulichen Anlagen

Zur Vereinheitlichung und Berichtigung des Bebauungsplanes sowie zur Wahrung der Ortsgestalt, werden die entsprechend dem ursprünglichen Bebauungsplan „Bildere West“ festgesetzten Bezugshöhen geändert und an die Bezugshöhen der 1. Änderung angepasst. Aus ortsgestalterischer Sicht bestehen keine Bedenken die Bezugshöhen zu ändern, da innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplan-änderung tatsächlich nach den Bezugshöhen der 1. Änderung gebaut wurde.

6. Erschließung / Verkehrsanlagen

Die äußere wie auch innere Erschließung der durch die Bebauungsplanänderungen betroffenen Bereiche bleibt in Ihrem derzeitigen Bestand erhalten. Mit einer Erhöhung des Ziel- und Quellverkehres ist durch die Änderungen nicht zu rechnen.

7. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksflächen der durch die Bebauungsplanänderungen betroffenen Bereiche bleiben in ihrer derzeitigen Lage und Dimension erhalten.

8. Grünordnerische Festsetzungen

Das Grünkonzept im Ganzen wird somit nicht gefährdet, da keine Pflanzgebote oder Pflanzbindungen durch die Änderung berührt werden.

9. Umweltbericht

Die Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Insofern kann auf den Umweltbericht und die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden. Es ist nicht zu erwarten, dass durch die Bebauungsplanänderung Beeinträchtigungen für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, da sich die Änderung lediglich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Bildere West" einschließlich seiner Änderungen bezieht.

Bei der Planaufstellung handelt es sich um bereits bebaute Innenbereiche. Der Gemeinde liegen keine Informationen über das Vorkommen streng geschützter Arten (Arten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie) vor. Eine Gefährdung von besonders geschützten Vogelarten ist durch die Planaufstellung nicht zu erwarten.

aufgestellt: Weilheim a.d. Teck, den 01.04.2020

SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung
Bahnhofstraße 4
73235 Weilheim a.d. Teck

Diese Begründung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom xx.yy.xyxy zugrunde.

Römerstein, den_____

_____

Matthias Winter, Bürgermeister