

Begründung
zu dem Bebauungsplan
„BACHRAIN II“ -
Abschnitt westlich des Talhofes
1. Änderung

1. Erfordernis der Planung

Das Plangebiet „Bachrain II“- Abschnitt westlich des Talhofes weist überwiegend große Baugrundstücke mit einer klassischen Bauweise für eingeschossige Einzelhäuser mit Satteldächern aus.

Zwischenzeitlich hat sich erkennbar der Wohntrend junger Familien geändert. Bereits mehrfach wurden von Bauinteressenten Projekte für eine zweigeschossige Bebauung mit flach geneigtem Zeltdach, die so genannte „Stadtvilla“, vorgelegt und der Wunsch nach kleineren Grundstücken geäußert.

Zusätzlich wurden von potentiellen Bauträgern ein Überplanung von Baugrundstücken für sechs Doppelhaushälften und einer Hausgruppe von vier gegliederten Gebäuden vorgelegt.

Aufgrund der großen Nachfrage nach kleineren, finanzierbaren Baugrundstücken und städtischen Wohnformen besteht die Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplans.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Zur Anpassung an die aktuelle Marktsituation sollen mit der Bebauungsplanänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die Grundstücke den Wünschen und Bedürfnissen der Grundstücksinteressenten nach modernen Wohnformen auf kleineren Grundstücken anzupassen.

Zielsetzung ist es, mit qualifizierten Festsetzungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die Zukunft sicherzustellen und bauliche Fehlentwicklungen auszuschließen bzw. zu verhindern.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan „Bachrain II“ – Abschnitt westlich des Talhofes ist mit seiner Bekanntmachung am 29.06.2006 wirksam in Kraft getreten.

4. Bebauungsplanverfahren

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Des weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Das Bebauungsplanverfahren wird daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Im Änderungsverfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen. Die Auslegung des Planentwurfs erfolgt gem. §3 (2) BauGB, die Beteiligung der Behörden gem. §4 (2) BauGB. Die Wahl dieser Verfahrensschritte erfolgt unter Beachtung der in § 13 (2) BauGB genannten Regelungen.

Es wird von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

5. Inhalt der Planung

- 5.1 Die Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans hinsichtlich Nutzungsart sowie Bauweise bleiben unverändert, werden jedoch um Festsetzungen bzgl. Doppelhäusern und Hausgruppen ergänzt.

Die notwendigen Änderungen sind im zeichnerischen Teil des Änderungsplans dargestellt. Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans gelten auch für den Änderungsbereich und bleiben mit Ausnahme B) Ziffer 2., 3., 10.3 und den örtlichen Bauvorschriften C) 1., 2. und 3.4 unverändert.

5.2 **Konkret geändert wurden:**

5.2.1 **Grundstücksaufteilung**

Um der Nachfrage gerecht zu werden, wurden die großen Baugrundstücke durch Grenzänderung in kleinere Grundstücke neu gegliedert und die Baufenster entsprechend angepasst.

5.2.1 **Maß der baulichen Nutzung**

Im Hinblick auf die vorgelegten Planungen von **Doppelhäusern** und **Hausgruppen** sowie die Verkleinerung der Grundstücke, wird zur Erreichung/ Ermöglichung der neuen städtebaulichen Zielsetzung die **Grundflächenzahl** im gesamten Planbereich auf **0,4** erhöht. Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt, ebenso wenig sind nachteilige Auswirkungen auf Umwelt und Verkehr zu erwarten.

Zur Vermeidung von Konfliktsituationen bei zu dichter Bebauung wurde die Anzahl der Wohneinheiten bei Hausgruppen in Anlehnung an die bisherige Festsetzung der Doppelhäuser auf 2 Wohnungen je Gebäudeteil begrenzt und bei Einzelhäusern von 3 auf 2 Wohneinheiten reduziert.

5.2.2 Die **Zahl der Vollgeschosse** bleibt unverändert; bei Einzelhäusern ein Vollgeschoss und bei Doppelhäusern zwei Vollgeschosse. Im Bereich der Hausgruppen wurde wie ursprünglich in diesem Bereich zwei Vollgeschosse beibehalten.

Um auf kleinerer Grundstücksfläche dennoch eine angemessene Wohnfläche zu erzielen, wurden die Gliederung der **Gebäudehöhen** entsprechend den städtischen Wohnformen angepasst und bei Einhaltung der Gebäudehöhenbegrenzung weitere Vollgeschosse zugelassen.

5.2.3 **Bauweise**

Die **offene Bauweise** im gesamten Plangebiet bleibt unverändert. Neben Einzel- und Doppelhäusern sind nun zusätzlich Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig. Im südlichen Planbereich (Flst.Nr. 5585-5587) ist anstelle der Doppelhäuser eine Hausgruppe mit 4 Gebäudeteilen aufgrund konkreter Planungen festgesetzt worden.

Aufgrund der Geländeverhältnisse im Bereich nördlich der Bertha-von-Suttner-Straße sind bei projektierten Bauvorhaben Überschreitungen bei der Ermittlung der Wandhöhe von Grenzgaragen aufgetreten.

Um einer Überschreitung entgegen zu wirken, wurde eine **abweichende Bauweise** festgesetzt, bei der nach wie vor eine offene Bauweise für Einzelhäuser vorgesehen ist, jedoch mit der Abweichung, dass die Geländehöhe für die Ermittlung der Wandhöhe von Grenzgaragen bestimmt wird.

5.2.4 **Örtliche Bauvorschriften**

Zur Ermöglichung individueller Bauvorhaben und dennoch Erhaltung einer städtebaulichen Struktur sollen die zum Teil strengen örtlichen Bauvorschriften gelockert werden. Insbesondere hinsichtlich der Festsetzungen der **Dachgestaltung** unter C) Ziffer 2.

Bisher zulässig waren nur Satteldächer, vereinzelt Walmdächer und ausnahmsweise versetzte Pultdächer. Generell sollen verschiedene Dachformen (Satteldach, Walmdach, Zelt-dach, versetztes Pultdach und Pultdach) mit entsprechend darauf abgestimmten Dachneigungen zugelassen werden.

Die ursprünglichen Dachfestsetzungen und Festsetzungen der äußeren Gestaltung für Garagen und Doppelhäuser entfallen.

Zur Vermeidung von unverhältnismäßigen **Aufschüttungen oder Abgrabungen** und **Stützmauern** aus Betonformsteinen oder ähnlichem wurde die Festsetzung C) 3.4 überarbeitet.

Die Grundstücke sollen so gestaltet / modelliert werden, dass sie gefällig und harmonisch wirken und sich in das Gesamtbild einbinden.

Geländeänderungen durch Aufschüttungen oder Abgrabungen sind auf max. 0,50 m Höhenunterschied gegenüber dem natürlichen Gelände begrenzt; Überschreitungen sind anzeigepflichtig und bedürfen einer Befreiung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Dadurch können städtebauliche Fehlentwicklungen der Geländemodellierung verhindert werden.

In diesem Zusammenhang dürfen zu den Retentionsmulden hin nur Schüttungen in einem flach geneigten Böschungsverhältnis angelegt werden um die Funktionsfähigkeit der Niederschlagsentwässerung zu gewährleisten.

6. Auswirkungen der Planänderung

6.1 Verkehr / Erschließung

Die Änderung hat keine Auswirkung auf Art und Umfang des Verkehrs. Durch die neue Grundstücksaufteilung sind ggf. Umpflasterungen der Stellplätze erforderlich um Grundstückszufahrten zur gewährleisten.

Die Anzahl der Bauplätze hat sich durch die Grenzänderungen (Verkleinerungen) geringfügig erhöht, so dass weitere Versorgungseinrichtungen (Hausanschlüsse) erforderlich werden.

6.2 Ökologischer Ausgleich / Umweltverträglichkeit

Durch die Änderung ergeben sich geringfügige Auswirkungen auf Art und Umfang der bisherigen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz und können vernachlässigt werden; von einer weiteren Berechnung kann abgesehen werden.

Aufgestellt:

Maulbronn, den 07.09.2010

Geändert:

Maulbronn, den 03.11.2010

Beraten:

Kirchheim, den 16.09.2010

Beraten:

Kirchheim, den 16.12.2010

Vermessungs- und Ingenieurbüro
GÜNTHER SCHEIBLE Dipl.Ing.(FH)
Dobelweg 13/4, 75433 Maulbronn

Gemeinde Kirchheim a.N.

S c h e i b l e
(Planverfasser)

Uwe **S e i b o l d**
(Bürgermeister)