

# **Gemeinde Ostelsheim Landkreis Calw**

## **Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften "Wohngebiet Fuchsloch" (gem. § 9 Abs. 8 BauGB)**

### **1 Erforderlichkeit der Bebauungsplan-Änderung**

Die Änderung sieht vor, innerhalb talseitig gelegener Grundstücke eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise für Garagen mit einseitigem Grenzanbau zuzulassen, so dass über das Maß der Zulässigkeit nach § 6 LBO hinaus Garagenbauwerke an der Grundstücksgrenze ohne Abstandsflächen- oder Anbaulast möglich werden.

Durch die Regelungen nach § 6 Abs. 1 LBO sind grundsätzlich in den Abstandsflächen baulicher Anlagen sowie ohne eigene Abstandsflächen Garagen mit einer Wandhöhe bis 3 m und einer Wandfläche bis 25 m<sup>2</sup> zulässig, wobei sich die Wandhöhe zwischen oberem Abschluss der Garage und höchstem Punkt im Gelände bemisst. Dies lässt sich, sofern eine nahezu ebenerdige Zufahrt erfolgen soll, aufgrund der topografischen Situation bei mehreren talseitig von Holunderweg und Schlehenweg gelegenen Grundstücken nicht realisieren, da hier je nach Grundstückssituation einschl. notwendigem Sockel größere Wandhöhen und damit verbunden auch größere sichtbare Wandflächen entstehen, so dass zur baurechtlichen Zulässigkeit entsprechende Abstandsflächenbaulasten auf den jeweils angrenzenden Grundstücken übernommen werden müssten.

Als weitere Ergänzung wird im Textteil unter Pkt. 7 geregelt, dass innerhalb der talseitigen "Garagenfenster" im notwendigerweise entstehenden Untergeschoss auch andere (untergeordnete) Nutzungen als die mit einer Garage verbundenen zulässig sind. Somit kann auch innerhalb dieser Garagenfenster eine flexiblere und effizientere bauliche Nutzung ermöglicht werden.

### **2 Gegenstand der Bebauungsplan-Änderung**

Maßgebend für den Planbereich zur Änderung ist der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans in der Fassung vom 30.10.2015 mit der 2. Änderung vom 19.05.2017.

Die Nutzungsschablonen der einzelnen Baugebietsteile werden um Festsetzungen zur Bauweise nach § 22 BauNVO ergänzt. Dabei wird für WA 1 bis WA 4 offene Bauweise und für WA 5 und WA 6 abweichende Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung zur abweichenden Bauweise wird im Textteil für Garagen als "abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise - jedoch mit einseitigem

Grenzanbau" festgesetzt, wobei eine Maximalhöhe bezogen auf die Höhenlage des Schnittpunktes der Grundstücksgrenze mit der öffentlichen Verkehrsfläche definiert wird. Die zulässige sichtbare Wandfläche wird für WA 5 (= a1 mit 35 m<sup>2</sup>) und WA 6 (= a2 mit 30 m<sup>2</sup>) unterschiedlich festgesetzt, da bei den Grundstücken entlang der beiden Erschließungsstraßen im Mittel unterschiedliche Böschungshöhen vorhanden sind.

### **3 Ziele der Bebauungsplan-Änderung**

Mit den vorgenommenen Änderungen soll den betroffenen Bauherren eine größere Flexibilität hinsichtlich der Erschließung der Grundstücke eingeräumt werden, insbesondere zur Möglichkeit einer möglichst ebenerdigen Grundstückszufahrt zur jeweiligen Garage.

### **4 Sonstige zu berücksichtigende Belange**

Die im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans erarbeiteten und festgelegten natur- und artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen (Ausgleich und Ersatz) sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt, da das Maß der bebaubaren Grundstückfläche unverändert bleibt und sich durch die Änderung keine neuen Eingriffe und damit Ausgleichserfordernisse ergeben. Vorhaben nach § 1a Abs. 3 BauGB sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Mit dieser 3. Bebauungsplan-Änderung werden weder Belange der Raumordnung, der Landes- und Regionalplanung sowie der Flächennutzungsplanung noch weitere Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Bodendenkmalpflege berührt.

Mit der Bebauungsplan-Änderung werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Bezogen auf die planungs- und bauordnungsrechtlichen Änderungen ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b genannten Schutzgüter.

### **5 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)**

Nachdem die beabsichtigte Bebauungsplan-Änderung lediglich Festsetzungen zu den Garagenhöhen und deren Wandflächen betrifft und damit die Grundzüge der Planung nicht berührt, wird die Änderung im vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durchgeführt. Da auch keine umweltrechtlichen Belange berührt werden, sind gem. § 13 Abs. 2 BauGB folgende Verfahrensvereinfachungen anzuwenden:

- Verzicht auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Gelegenheit zur Stellungnahme ausschließlich für die von der Änderung/Ergänzung Betroffenen (= alle Eigentümer)
- Beschränkung der Behördenbeteiligung auf die von der Änderung/Ergänzung betroffenen Fachbehörden beim LRA Calw

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist zudem von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abzusehen.

### **6 Weitergehende Auswirkungen und Kosten**

Die Kosten für das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans trägt die Gemeinde Ostelsheim. Es werden keine weiteren oder zusätzlichen Maßnahmen und Kosten ausgelöst.

Ostelsheim, den .....

.....  
Bürgermeister, J. Fuchs