

Gemeinde Ostelsheim Landkreis Calw

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften "Wohngebiet Fuchsloch" (gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

1 Erforderlichkeit der Bebauungsplan-Änderung

Der Gemeinderat der Gemeinde Ostelsheim beschloss am 21.04.2017 in öffentlicher Sitzung, den Bebauungsplan "Wohngebiet Fuchsloch" in der Fassung vom 08.12.2015 mit der 1. Änderung vom 16.12.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB zu ändern. Der Änderungsbebauungsplan trägt die Bezeichnung "Wohngebiet Fuchsloch - 2. Änderung/Ergänzung".

Die Änderungen beziehen sich auf Anpassungen der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen bergseitiger Grundstücke bei gleichzeitigem Wegfall der bisherigen Regelungen zur Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe im gesamten Geltungsbereich, wodurch eine flexiblere Ausnutzung und Bebaubarkeit insbesondere der bergseitigen Grundstücke ermöglicht werden soll

Zudem werden die entlang der hangparallelen Erschließungsstraßen festgesetzten Garagenfenster bis an die hinteren Baugrenzen verlängert und erfolgt eine geringfügige Vergrößerung der Baufenster im Bereich der östlich an den Spielplatz angrenzenden Grundstücke sowie der bergseitigen Grundstücke entlang Straße B1 und B2 (Holunderweg).

Gleichzeitig werden im Textteil Ergänzungen oder Änderungen, die zur Klarstellung bisheriger planungs-/bauordnungsrechtlicher Festsetzungen beitragen sollen, vorgenommen.

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 1. Änderung vom 16.12.2016

Die bisherige Regelung zur Höhenfestlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe wird für alle im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Grundstücke gestrichen. Die Begrenzung der Gebäudehöhen und somit die Höheneinordnung der Gebäude selbst wird ausschließlich über die Festlegungen der Trauf- und Firsthöhen vorgenommen. Um zum Einen entsprechend der Geländesituation eine

Lage der EFH in ca. vorhandenem Gelände (bezogen auf die nördliche Baugrenze) und dabei gleichzeitig ausreichende Wandhöhen zu ermöglichen, wurden die Traufhöhen neu berechnet und für den überwiegenden Anteil der bergseitigen Grundstücke neu festgelegt. Dabei entstehen nunmehr differenzierte Trauf- und Firsthöhen.

Das Maß der Anhebung orientiert sich für die bergseitigen Grundstücke an der Geländesituation bezogen auf die jeweils hintere Baugrenze, so dass nach Möglichkeit die EFH in Grundstücksmitte etwa die dortige Geländehöhe erreichen kann und gleichzeitig eine Wandhöhe ab EFH von ca. 4,20 m bis 4,50 m möglich bleibt, wobei abhängig von der konkreten Geländesituation in einzelnen Fällen unterschiedliche Abweichungen verbleiben.

Das Prinzip, die Höhenfestlegungen zu Trauf- und Firsthöhen anhand der Bezugshöhen der jeweils angrenzenden Erschließungsstraße vorzunehmen, wird beibehalten.

Insbesondere in der nordwestlichen Ecke (Flst. 3625, 3626 und 3627) sowie östlich der Stichstraße C.2 am Spielplatz entstehen maximale Traufhöhen von 7,00 und 7,50 sowie Firsthöhen von 11,00 bzw. 11,50 m über Straßenniveau. Im sonst überwiegenden Bereich der bergseitigen Grundstücke werden Traufhöhen von 6,00 und 6,50 sowie Firsthöhen von 10,00 bzw. 10,50 m über Straßenniveau festgesetzt.

Trauf- und Firsthöhen der talseitigen Grundstücke verbleiben unverändert, da hier bereits ausreichend bemessener Spielraum vorhanden ist. Lediglich die Festlegung der EFH auf bzw. oberhalb Straßenniveau wird aufgegeben. Da für talseitige Grundstücke bei Lage der Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Höhenlage der angrenzenden Straße ein stark erhöhtes Risiko des Wassereintritts durch die über die Straßen abzuleitenden Regenwassermengen besteht, wird im Hinweisteil ein entsprechender Hinweis eingefügt. Ebenso wird darauf hingewiesen, dass sofern bei talseitigen Grundstücken die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb des Straßenniveaus liegt, eine Freispiegelentwässerung möglicherweise nicht möglich ist und daher der Einbau technischer Hebeanlagen erforderlich wird. Gleiches gilt für die Bebauung der Flurstücke 3632 und 3633 bei einer Höhenlage der EFH < 470,50 m.

Zur besseren Übersichtlichkeit werden die unterschiedlichen Festsetzungen durch Gebietseinteilungen (WA 1, WA 2 usw.) differenziert und durch jeweilige Eintragungen in den Baufenstern nachvollziehbar gemacht.

Um bei überwiegender Bebauung im hinteren Grundstücksbereich auch die Anordnung der notwendigen Garagen, Carports zu erleichtern (Steigungsverhältnisse), werden entlang der hangparallelen Erschließungsstraßen die vorhandenen Gargenfenster bis an die hintere Baugrenze verlängert.

Zusätzlich erfolgt im zeichnerischen Teil eine geringfügige Vergrößerung der Baufenster im Bereich der Grundstücke östlich und südlich des Spielplatzes sowie der bergseitigen Grundstücke entlang Straße B1 und B2 (Holunderweg). Bei den Grundstücken am Spielplatz rückt die Baugrenze bis auf 3,50 m an die Grundstücksgrenze, bei den bergseitig der Straßen B 1 und B 2 gelegenen Grundstücken wird die nördliche Baugrenze bis auf 4,00 m an die nördliche Grundstücksgrenze gerückt.

Darüber hinaus erfolgen im Textteil folgende Ergänzungen oder Änderungen, die zur Klarstellung bisheriger planungs-/bauordnungsrechtlicher Festsetzungen beitragen sollen.

- Verzicht auf Begrenzung Anzahl Grundstückzufahrten, da im Einzelfall abhängig von Höhenlage Gebäude/Erschließung eine zweite Zufahrt notwendig werden könnte
- Streichung Pkt I.17 zur Höhenlage Erdgeschossfußbodenhöhe
- Klarstellung unter II.1.1 zur Ausbildung Satteldach (gleiche Dachneigung auf beiden Seiten zur Vermeidung talseitig größerer Wandhöhen)

- Differenziertere Regelungen zu Quergiebel/-bauten unter Pkt. II.1.3. Diese waren bislang nicht ausgeschlossen, jedoch erfolgt nunmehr eine Positivfestsetzung zur Zulässigkeit mit entsprechender Beschränkung, da die Dimensionierung nicht über sonstige Festsetzungen begrenzt werden kann.
- Klarstellung zu Abgrabungen, Aufgrabungen und Stützmauern unter Pkt. II.3.4. Hier erfolgt Streichung des ersten Satzes und Beschränkung der Regelungen auf Geländeänderungen, wobei das bisherige Maß differenziert festgesetzt wird. Eine Klarstellung erfolgt bei den zu verwendenden Materialien für Stützmauern und deren Höhe, da durch Anpassungen der EFH (siehe oben) größere Höhenunterschiede im Grundstück möglich werden und eine Höhenbeschränkung vor allem an den Grundstücksrandbereichen sowie -grenzen zwischen Ober- und Unterliegern notwendig wird.

3 Ziele der Bebauungsplan-Änderung

Mit den vorgenommenen Änderungen soll den betroffenen Bauherren eine größere Flexibilität hinsichtlich Bebauung und Erschließung der Grundstücke eingeräumt werden, insbesondere zur Ausnutzung der Baufenstertiefe und einer möglichst nach Norden orientierten Lage der Gebäude. Vor allem für die bergseitig gelegenen Grundstücke soll erreicht werden, dass bei Orientierung der Gebäudeplanung an die nördliche Baugrenze das Erdgeschoss weitestgehend auf vorhandenem Geländeniveau angeordnet werden kann und dabei gleichzeitig eine "sinnvolle" Gebäudehöhe mit ausreichender Kniestockhöhe möglich bleibt. Dabei orientiert sich das Maß der Zulässigkeit an nachbarschützenden Belangen, insbesondere der oberhalb liegenden Grundstücksbereiche.

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 der Bauformen und Gebäudehöhen keine neuen Eingriffe und damit Ausgleichserfordernisse ergeben. Vorhaben nach § 1a Abs. 3 BauGB sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Mit dieser 2. 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 Gebäudehöhen, einzelnen Baufenstern und teilweise zu Bauformen bzw. Grundstücksgestaltung betrifft und damit die Grundzüge der Planung nicht berührt, wurde die Änderung im vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durchgeführt. Da auch keine umweltrechtlichen Belange berührt werden, waren 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 2. Änderung des Bebauungsplans trägt die Gemeinde Ostelsheim. Es werden keine weiteren oder zusätzlichen Maßnahmen und Kosten ausgelöst.

Ostelsheim, den

.....
Bürgermeister, J. Fuchs