

Gemeinde
Weissach im Tal
OT Unterweissach

"Wannengrund –
3. Änderung"

- A) Bebauungsplan
- B) Örtliche Bauvorschriften

Bebauungsplanänderung nach § 13a BauGB

Textteil mit Begründung

Plan liegt in gesonderter Ausfertigung vor

Weissach im Tal, 18.01.2007
06.029

Gemeinde
Weissach im Tal
OT Unterweissach

"Wannengrund –
3. Änderung"

- A) Bebauungsplan
- B) Örtliche Bauvorschriften

Bebauungsplanänderung nach § 13a BauGB

Textteil mit Begründung

Plan liegt in gesonderter Ausfertigung vor

Verfasser:

- Dipl. Ing. Rainer Heitzmann
Freier Stadtplaner SRL
Freier Ökologe GfÖ
- Dipl. Geograf
Michael Paak

Weissach im Tal, 18.01.2007
06.029

INHALT	SEITE
I Begründung zur 3. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB	1
1. Anlass.....	1
1.1 Anlass und Zweck der Planung	1
1.2 Lage und Geltungsbereich	1
2. Änderungen.....	1
2.1 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)	1
2.2 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB / Garagen)	1
2.3 Wohnbaufläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)	1
2.4 Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).....	2
2.5 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).....	2
3. Schutzgüter	2
4. Erschließung und Bodenordnung	2
5. Bestehende Rechtsverhältnisse.....	2
Verfahrensvermerke	3

I Begründung zur 3. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

1. Anlass

1.1 Anlass und Zweck der Planung

Als städtebaulicher Abschluss des nördlichen Ortsrandes des Baugebietes Wannengrund soll gemäß Bebauungsplan in offener Bauweise eine Hausgruppe mit zwei mal zwei versetzten Gebäuden neu errichtet werden. Um den Wohnhof und die Stichstraße „Wannengrund“ vom Erschließungsverkehr zu entlasten, soll deren Zufahrt direkt über die Beethovenstraße südlich außerhalb des Kreisverkehrsplatzes ermöglicht werden. Mit der Reduzierung des Erschließungsverkehrs am Wohnhof „Wannengrund“ erhöht sich auch die Wohnqualität der südlichen Gärten und Terrassen der gesamten Bebauung am nördlichen Ortsrand. Hierzu ist eine geringfügige Teiländerung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wannengrund – 2. Änderung“ vom 28.10.2004 erforderlich.

Diese Bebauungsplan-Änderung wird nach dem neuen Baugesetzbuch gemäß § 13a Abs. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst die im Lageplan dargestellte Fläche auf Flst. 770/8 zwischen Backnanger Straße (K 1843) und Beethovenstraße mit einem Umfangsbereich von ca. 900 qm.

2. Änderungen

2.1 Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

Im Süden wird die Baugrenze zur möglichen Staffelung der Gebäude auf einer Länge von 13,5 m um 1,0 m nach Süden verschoben, das Baufenster wird somit um 13,5 m² an dieser Stelle vergrößert.

Im Osten wird die Baugrenze auf der gesamten Länge von 12,5 m um 1,0 m nach Westen verschoben, das Baufenster wird somit um 12,5 m² an dieser Stelle verkleinert.

2.2 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB / Garagen)

Im Osten in direkten Anschluss an die Baugrenze wird eine Fläche von 6x12 m = 72 m² für 4 Garagen umgrenzt.

2.3 Wohnbaufläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

Die dargestellte Wohnbaufläche (WA – Allgemeines Wohngebiet) wird im östlichen Bereich des Änderungsbereiches um ca. 118 m² in den Bereich der als Verkehrsgrün dargestellten Fläche hinein erweitert. Es wird ein direkter Anschluss und zur Zufahrt über die Beethovenstraße geschaffen.

Die Wege, Stellplätze und Garagenzufahrten im Bereich der nicht überbaubaren Fläche sind gemäß Örtlichen Bauvorschriften Nr. 3 zum Bebauungsplan „Wannengrund“ mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen anzulegen (z. B. Rasensteine, Pflasterbeläge mit breiten Fugen, Spurplatten, Schotterrassen u. ä.).

2.4 Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Zugunsten der erweiterten Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet) wird die Grünfläche (Verkehrsgrün) im nordwestlichen Bereich des Grundstückes um ca. 118 m² verkleinert.

2.5 Pflanzgebote
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Es entfallen 2 Baumstandorte des Pflanzgebotes 1 (hochstämmige Obstbäume)
- Es entfallen 4 Baumstandorte des Pflanzgebotes 3 (hochstämmige großkronige Laubbäume)
- Es entstehen neu 6 Baumstandorte des Pflanzgebotes 2 (hochstämmige kleinkronige Laubbäume)
- Die Pflanzfläche des Pflanzgebotes 5 (naturnahe Hecke) wird um 48 m² reduziert (neue Zufahrt im Westen und Hauseingänge von Norden her).

Die Änderungen sind im Planteil zeichnerisch dargestellt.

3. Schutzgüter

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter besteht nicht.

4. Erschließung und Bodenordnung

Die Erschließung ist über die vorhandenen Anlagen gesichert. Zusätzliche Erschließungskosten fallen nicht an. Zur Realisierung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang als Wohnbaufläche dargestellt. Die Änderung ist entsprechend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Das Verfahren zur Bebauungsplanänderung wird nach § 13a Abs. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist hierfür nicht erforderlich.

Weissach im Tal, 18.01.2007

Gemeinde Weissach im Tal

.....
R. Deuschle
Bürgermeister

HEITZMANNPLAN
Brüdener Straße 5
71554 Weissach im Tal

.....
Dipl. Ing. Rainer Heitzmann
Planverfasser

Verfahrensvermerke

- | | | |
|--|------------|--------------------------|
| 1. Änderungsbeschluss
(§ 2 BauGB) | am | 18.01.2007 |
| 2. Auslegungsbeschluss
(§ 3 BauGB) | am | 18.01.2007 |
| 3. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 + Nr. 2
(§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt | am | 25.01.2007 |
| 4. Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom
bis | 02.02.2007
23.02.2007 |
| 5. Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) | vom
bis | 02.02.2007
23.02.2007 |
| 6. Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der
örtlichen Bauvorschriften (§ 10 BauGB + § 74 LBO) | am | 08.03.2007 |
| 7. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 6
(§ 10 Abs. 3 BauGB) im Amtsblatt | am | |
| 8. Rechtsverbindlichkeit des Planes (§ 10 Abs. 3 BauGB) | ab | |

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 10 und 13a BauGB durchgeführt wurde.

Weissach im Tal, 08.03.2007

Gemeinde Weissach im Tal

.....
R. Deuschle
Bürgermeister

HEITZMANNPLAN
Brüdener Straße 5
71554 Weissach im Tal

.....
Dipl. Ing. Rainer Heitzmann
Planverfasser