

Gemeinde Weissach im Tal

OT Oberweissach

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Gassenäcker Flst.- Nr. 587 und 587/1"

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

Stand: 16.12.2021

Entwurf zur öffentlichen Auslegung

roosplan 
Stadt- und Landschaftsplanung

Adenauerplatz 4
71522 Backnang
Tel.: 07191 - 9619190
Fax: 07191 - 9619184
info@roosplan.de
www.roosplan.de

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos, Freier Landschaftsarchitekt, bdla
Andreas Gutscher, B. Sc. Stadt- und Raumplanung
Michael Csader, B. Sc. Biologie

Projektnummer: 21.147

INHALT

SEITE

I	Begründung zum Bebauungsplan	1
I.1	Ziel und Zweck der Planung	1
I.2	Anlass und Bedarf der Planung.....	1
I.3	Übergeordnete Planung	2
I.4	Verfahrensart	3
I.5	Festsetzungen des Bebauungsplans	3
I.6	Erschließung, Ver- und Entsorgung	3
I.7	Bodenordnung.....	3
II	Umweltauswirkungen	4

I Begründung zum Bebauungsplan

I.1 Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinde sind von zwei Grundstückseigentümern Änderungswünsche auf ihren Grundstücken herangetragen worden. Nach Prüfung dieser Änderungen ist die Gemeinde zum Schluss gekommen, dass diese plausibel sind, nicht aber innerhalb des bestehenden Bebauungsplans „Gassenäcker“ der seit 31.12.1959 rechtskräftig ist, umgesetzt werden können. Aus diesem Grund ist die Bebauungsplanänderung „Gassenäcker Flst.- Nr. 587 und 587/1“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB vorgesehen. Ziel soll es sein, sein Planungsrecht für zukünftige Entwicklungen auf den beiden Grundstücken zu schaffen, ohne die angrenzende Bestandsbebauung einzuschränken.

I.2 Anlass und Bedarf der Planung

Anlass ist der derzeitige Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde und der Region. Die Eigentümer möchten ihre Gebäude nach Süden erweitern, die Baugrenzen sahen das damals allerdings nicht vor. Aus städtebaulichen Gründen ist die Möglichkeit der Vergrößerung des Gebäudes nach Süden nicht schädlich für das Bild, welches durch den bestehenden Bebauungsplan geformt wurde.

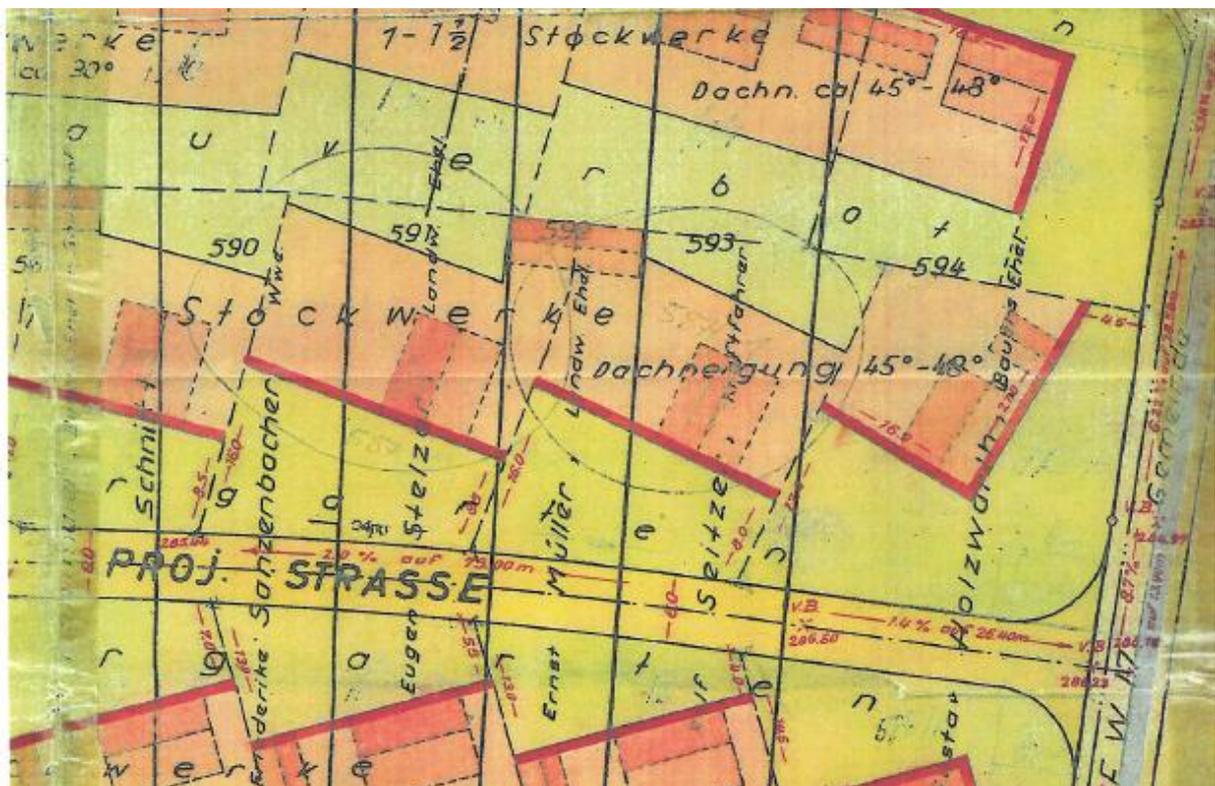


Abb. 1: Auszug aus dem Bebauungsplan Gassenäcker (genehmigt am 31.12.1959, rechtsverbindlich seit dem 17.09.1960).

Die 1. Änderung (Erweiterung der Baugrenze im westlichen Bereich) genehmigt am 05.06.1961 und 2. Änderung (zweistockige Bauweise im nördlichen Anschluss) genehmigt am 28.09.1961 sind nicht dargestellt.

I.3 Übergeordnete Planung

Im Regionalplan liegt die Fläche ebenfalls inmitten der bestehenden Siedlungsflächen.

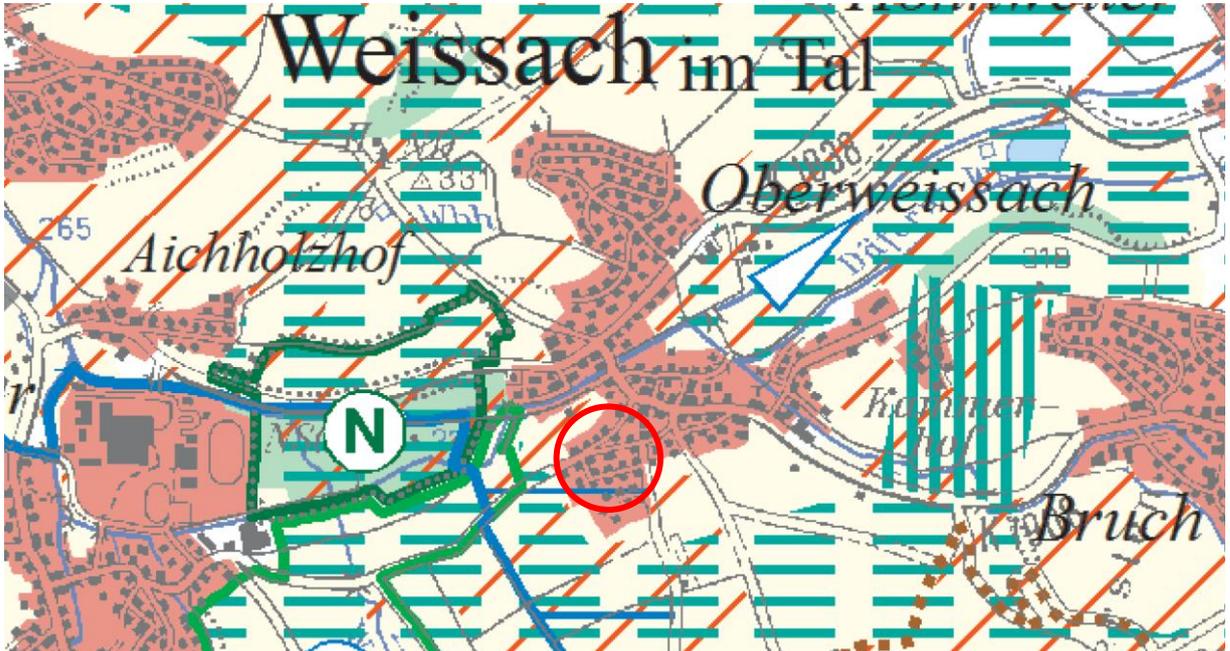


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan der Region Stuttgart (2009), Plangebiet rot umkreist

Die Fläche ist in dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan als bestehende Wohnbaufläche ausgewiesen, weitere übergeordnete Festsetzungen sind nicht bekannt.

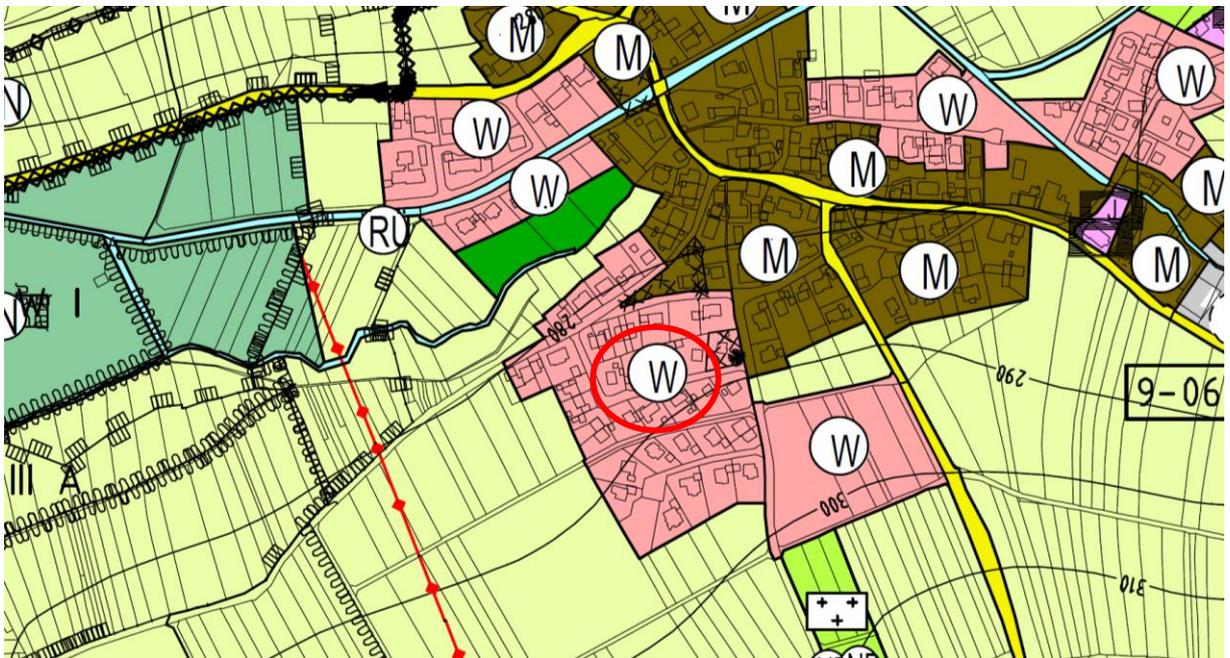


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan vVG Backnang, Plangebiet rot umkreist

I.4 Verfahrensart

Das beschleunigte Verfahren wurde gewählt, um den Verwaltungsaufwand gering halten zu können. Die Voraussetzungen liegen vor, denn die Fläche des Plangebiets beträgt nur 1.575 m².

I.5 Festsetzungen des Bebauungsplans

Die Festsetzungen wurden auf das notwendigste beschränkt. Die Baufreiheit konnte etwas vergrößert werden, da der Bebauungsplan bereits zweimal geändert wurde und auch die städtebauliche Struktur nicht unbedingt ein einheitliches Bild erfordert.

Die Trauf- und Gebäudehöhen wurden so festgesetzt, das unter Wahrung der städtebaulichen Situation eine für die Zukunft weiterhin verträgliche Ausbildung der Gebäude ermöglicht wird. Eine weiterhin aufgelockerte Struktur wie bisher kann somit immer noch eingehalten werden. Um dies zu verdeutlichen wurde ebenfalls das Baufenster zur nördlichen Grundstücksgrenze mit einem großen Abstand zur Grundstücksgrenze festgesetzt, somit ist eine Einschränkung der dort angrenzenden Bebauung entgegengewirkt.

Die örtlichen Bauvorschriften wurden gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan konkretisiert und zum Teil erweitert. So wurde die Ausgestaltung der Dächer als Sattel sowie als begrüntes Flachdach festgesetzt, um die Möglichkeit zu schaffen, sich dem Bestand anzupassen und bei Bedarf die ökologisch stärkere Form des Flachdachs umsetzen zu können. Die Gestaltung der Fassaden soll sich am Bestand orientieren und dazu beitragen, das bereits entstandene Bild des Gesamtgebiets beizubehalten. Die Festsetzung zu den Einfriedungen, Stützmauern und Gestaltung der Außenanlagen dient dazu den Bestand zu sichern und orientiert sich an den bereits bestehenden umliegenden Bebauungsplänen mit ihren Festsetzungen. Um die Beseitigung des Oberflächenwassers zu regeln, sind Retentionszisternen auf den Einzelnen Grundstücke zu installieren, sofern kein begrüntes Flachdach auf dem Hauptgebäude geplant ist. Hiermit soll das Kanalnetz bei Abflussspitzen entlastet werden. Die Festsetzung zur Ausgestaltung von Werbeanlagen dient dazu, dass der Charakter des Wohngebiets auch als solcher im Straßenraum erhalten bleibt, sobald sich ein nicht störender Gewerbebetrieb (Friseur, Bäcker, Arzt etc.) ansiedeln möchte.

Verzichtet wurde auch auf alle Festsetzungen, die bereits in anderen Gesetzen geregelt sind, die Hinweise darauf finden sich im Textteil.

I.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Änderungen an der vorhandenen Erschließung sind nicht erforderlich. Das Plangebiet wird durch die Bestandsinfrastruktur erschlossen.

I.7 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

II Umweltauswirkungen

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wird aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach §13b BauGB keine formale Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich.

Die weitere Untersuchung der Umweltbelange sowie die artenschutzrechtliche Bewertung wurde vorgenommen. Es lässt sich aus der Bewertung ableiten das für die Artengruppe Vögel kann ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die geplante Maßnahme bei einhalten der beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Für die Artengruppe der Fledermäuse kann ein Verbotstatbestand ebenfalls ausgeschlossen werden, das Plangebiet weist kein hohes Potential als Nahrungshabitat auf. Aufgrund der geringen Lebensraumeignung ist die Artenschutzrechtliche Einschätzung für Reptilien als nicht erheblich zu bewerten.

Hinderungsgründe für die Planungen sind nach derzeitigem Stand nicht bekannt.