

GEMEINDE HOLZHEIM

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„AM KRAUTGARTEN NORD“



VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 19.11.2019

1 ANLASS DER PLANUNG

Im Bereich des Bebauungsplanes „Am Krautgarten Nord“ ist eine 2. Änderung erforderlich, um das bestehende Baurecht zu flexibilisieren. Anlass hierfür sind Wohnbauanfragen, die hinsichtlich der zulässigen Höhe und der Anzahl der Wohnungen nicht dem rechtskräftigen Bebauungsplan entsprechen. Zudem sollen durch die Änderungen bereits errichtete Gebäude, die nicht in Gänze den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, planungsrechtlich zulässig gemacht werden.

Die grundsätzliche Zielstellung der Ursprungssatzung in dem Bereich überwiegend Wohnbebauung in Form von Einzelhäusern zu errichten bleibt unverändert.

Um dem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung tragen, wird die zweite Änderung des Bebauungsplanes aufgestellt. Der Bebauungsplan stellt eine andere Maßnahme der Innenentwicklung dar. Der Geltungsbereich umfasst lediglich rund 12.600 m². Durch die Satzung wird kein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umwelterträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Daher wird ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird, ebenso wie von der Umweltprüfung, abgesehen. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Diese wurden bereits im Rahmen der Aufstellung der Ursprungssatzung festgesetzt.

2 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Planinhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden im Wesentlichen beibehalten. Es wird weiterhin ein allgemeines Wohngebiet bzw. ein Dorfgebiet festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird auf das Höchstmaß gemäß BauNVO um 0,05 auf 0,4 erhöht. Dies entspricht im Sinne der Nachverdichtung einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Erhöhung bedingt einen geringfügig höheren Eingriff in den Boden und evtl. die Grundwasserneubildung. Das Maß ist allerdings verträglich und bietet Bauwerbern den in der BauNVO bereits vorgesehenen Spielraum.

Zudem sollen im Plangebiet geeignete Dächer in Form von Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdächern zulässig sein. Diese Dachformen werden nachgefragt und sind teilweise bereits in der Umgebung (bspw. Walmdach südlich des Rosenweges) vorhanden, wodurch eine entsprechende Vorprägung der Umgebung besteht. Terrassen über dem Erdgeschoss sollen zudem ermöglicht werden, weshalb die Festsetzung unter § 5 Abs. 1 entsprechend erweitert wird, um die Wohnattraktivität zu erhöhen.

Für den westlichen Bereich am Rosenweg werden drei Vollgeschosse zugelassen, wobei die am Rosenweg gelegene Wandhöhe entsprechend der anderen nördlich des Rosenwegs gelegenen Grundstücke auch hier nur 6,50 m betragen darf. Durch die starke Hanglage des Bereichs ist ein drittes Geschöß, quasi im Keller, in Teilbereichen sinnvoll, um die besondere Topographie des Grundstücks zu berücksichtigen. Der Höhenbezugspunkt wird geringfügig angehoben.

Hinsichtlich der Dacheindeckung wird die zulässige Farbgebung beibehalten, wobei in Zukunft keine Einschränkung mehr hinsichtlich der Materialität erfolgen soll.

Die Änderungen, die insbesondere die Gestaltung und das zulässige Maß der Gebäude betreffen, haben keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Im westlichen Bereich wird die festgesetzte öffentliche Grünfläche um ca. 50 m² verkleinert. In diesem Bereich soll künftig die Errichtung von Stellplätzen möglich sein. Die Grünfläche stellt keine Ausgleichsfläche im Sinne der Ursprungssatzung dar, weshalb kein erneuter Ausgleich erforderlich ist.

Die weiteren textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten unverändert fort.

3 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, sind nach derzeitigem Kenntnisstand von der Planänderung nicht berührt oder betroffen.

Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen.

4 VER- UND ENTSORGUNG

Da es sich bei dem Plangebiet um ein größtenteils von Wohnbebauung umgebenes und bereits bebautes Gebiet handelt, kann von einer gesicherten Ver- und Entsorgung ausgegangen werden. Eine Beteiligung der Versorgungsträger Am Bauleitplanverfahren ist entbehrlich.

5 BETEILIGUNGSVERFAHREN

Nach Bewertung der Entwurfs-Planung lagen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessenen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB). Der Entwurf des Bauleitplanes wurde daher mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.