

GEMEINDE WALD-MICHELBACH

Bebauungsplan

„Weißkopf“- 2. Änderung

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.02.2010

Sartorius + Partner
Architekten Ingenieure Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

1. EINLEITUNG	3
1.1 Anlass und Ziel der Planung.....	3
1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung.....	3
1.3 Verfahren.....	4
1.4 Planungsvorgaben und Abstimmungsgebot.....	4
2. ERLÄUTERUNG DER ÄNDERUNGEN	4
3. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....	5
3.1 Art der baulichen Nutzung / Fläche besonderen Nutzungszwecks	5
3.2 Maß der baulichen Nutzung	5
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	6
3.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen.....	7
3.5 Verkehrsflächen	7
3.6 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	7
4. HINWEISE	7

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass und Ziel der Planung

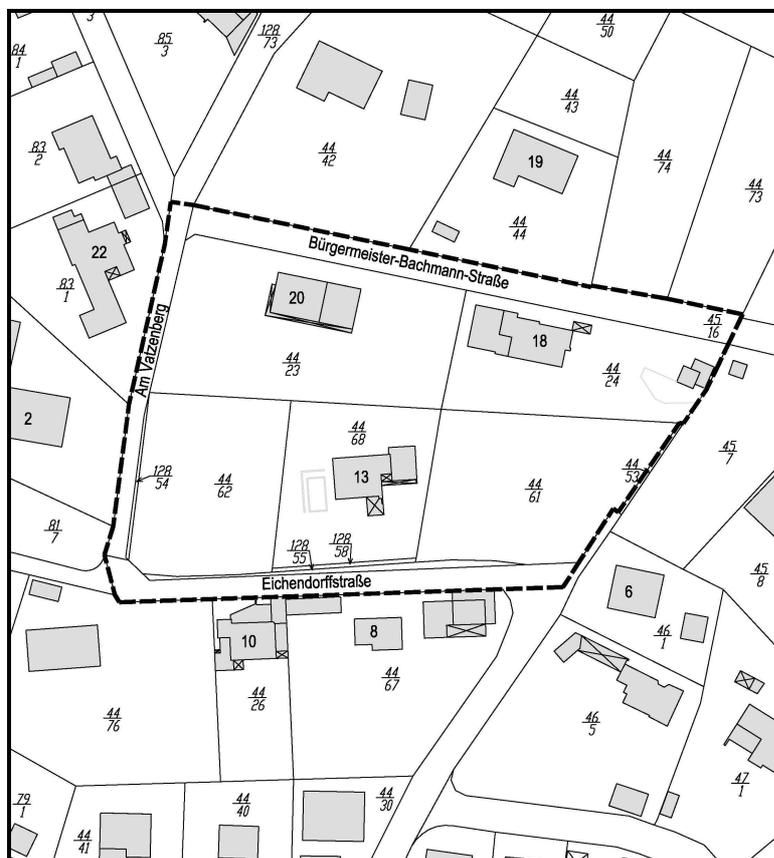
Der Bebauungsplan „Weißkopf“ ist seit dem 03.01.1967 rechtskräftig. Ziel der Planung war die Bereitstellung von Wohnbauflächen sowie die Gewährleistung der städtebaulichen Verträglichkeit der zukünftigen Bebauung.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Weißkopf“ wurde am 26.07.1972 rechtswirksam und umfasst das im Osten an den Plangeltungsbereich angrenzende Areal auf dem ein Seniorenwohnsitz errichtet wurde.

Die geplante 2. Änderung des Bebauungsplans soll eine an die bauliche Situation angepasste Nachverdichtung, bzw. eine verbesserte Ausnutzung der Grundstücke im Plangeltungsbereich zwischen der „Bürgermeister-Bachmann-Straße“, „Am Vatzenberg“ und der „Eichendorffstraße“ ermöglichen. Vorrangiges Ziel ist es, die städtebauliche Verträglichkeit zukünftiger Baumaßnahmen sowie eine geordnete Erschließung zu gewährleisten.

1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung hat eine Größe von 1,1 ha und umfasst die Flurstücke in der Gemarkung Wald-Michelbach, Flur 8 Nr. 44/23, Nr. 44/24, Nr. 44/61, Nr. 44/62, Nr. 44/68, Nr. 45/16 (teilweise), Nr. 128/54, Nr. 128/55, Nr. 128/58, Nr. 128/72 (teilweise) und Nr. 128/73 (teilweise). Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist in der nachfolgenden Abbildung mit schwarzer Umrandung dargestellt.



Quelle: ALK der Gemeinde Wald-Michelbach

1.3 Verfahren

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans schafft die rechtliche Grundlage zur moderaten Nachverdichtung im Plangeltungsbereich und wird als Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Satz 1 und Abs. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen. Hierauf wird im Rahmen der Beteiligung hingewiesen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft geschaffen.

1.4 Planungsvorgaben und Abstimmungsgebot

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird das bereits im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans erfolgte Abstimmungsgebot mit den Zielen der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB sowie das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 1 BauGB (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan) nicht tangiert.

2. ERLÄUTERUNG DER ÄNDERUNGEN

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich in Hanglage im Nordwesten der Gemeinde Wald-Michelbach und wird von der „Bürgermeister-Bachmann-Straße“, der Straße „Am Vatzenberg“ und der „Eichendorffstraße“ eingerahmt.

Die Erschließung des Bereichs erfolgt von der „Ludwigstraße“ (L 3120) ausgehend über die „Eichendorffstraße“. Engstelle ist die Straße „Am Vatzenberg“.

Die Bebauungsplanänderung soll eine moderate Nachverdichtung, bzw. eine verbesserte Ausnutzung der Grundstücke ermöglichen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind auf die Gewährleistung der städtebaulichen Verträglichkeit zukünftiger Baumaßnahmen sowie eine aus städtebaulicher Sicht geordnete Erschließung der Baugrundstücke mit Hinblick auf die starke Hanglage des Areals ausgerichtet.

Schwerpunkt der Bebauungsplanänderung ist die Erhöhung der zulässigen First- und Traufhöhen, bei Erhaltung der zulässigen Grundflächenzahl, die Anpassung der zulässigen Dachneigung sowie die Erweiterung der Bauflächen. Weiterhin werden die Querschnitte der öffentlichen Straßenverkehrsfläche an die heutigen Anforderungen angepasst und die Erschließung der Grundstücke im nördlichen Teil des Plangeltungsbereich über die Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt in Zusammenhang mit der Festsetzung einer Fläche besonderer Zweckbestimmung zur Herstellung der Zufahrten mit den dafür speziell an diesem Standort erforderlichen Stützmauern und Aufschüttungen festgesetzt.

3. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung / Fläche besonderen Nutzungszwecks

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Weißkopf“ wird der Plangeltungsbereich als „Reines Wohngebiet (WR)“ dargestellt. Die Art der baulichen Nutzung als „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNVO bleibt im Rahmen der zweiten Änderung des Bebauungsplans mit Ausnahme des als „Fläche besonderen Nutzungszwecks: Zufahrten, incl. Stützmauern, Aufschüttungen“ definierten Areals, erhalten, zum einen um die Homogenität des Plangeltungsbereichs und der umgebenden Bebauung zu gewährleisten, zum anderen da die Größe des Plangeltungsbereichs von 1,1 ha eine von der Umgebung abweichende Festsetzung nicht rechtfertigt.

Die Festsetzung einer Fläche besonderen Nutzungszwecks für die Zufahrt zu den entlang der „Bürgermeister-Bachmann-Straße“ gelegenen Baukörpern resultiert aus der speziellen städtebaulichen Gegebenheit einer starken Hanglage der Grundstücke im Zusammenhang mit dem Ziel der Gemeinde, eine geordnete, städtebaulich verträgliche Erschließung der Bebauung von der Talseite aus zu gewährleisten.

Ziel ist die Vermeidung der Anlage von aus städtebaulicher Sicht unerwünschten Zufahrtsrampen bzw. die Vermeidung einer Reihung von Zufahrten von der „Bürgermeister-Bachmann-Straße“ aus auf die Grundstücke.

Die Herstellung der talseitigen Zufahrt von der Straße „Am Vatzenberg“ aus, ist nur mit Hilfe der Realisierung von Stützmauern, z. B. in terrassierter Ausführung und den dazugehörigen Aufschüttungen möglich. Die Nutzung der Fläche besonderer Zweckbestimmung wird somit als „Zufahrt, incl. Stützmauern, Aufschüttungen“ definiert und im Zusammenhang mit einem Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entlang der „Bürgermeister-Bachmann-Straße“ festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 -angelehnt an die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans- und eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen begrenzt. Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen erfolgt über die Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe (TH) und einer maximal zulässigen Firsthöhe (FH).

Die zulässigen Höhen wurden teilweise um ca. 2 m angehoben, um eine bessere Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Städtebaulich ist dies, mit Hinblick auf die in den 70er Jahren erfolgte 1. Bebauungsplanänderung mit anschließender Terrassenhausbebauung östlich des Plangeltungsbereichs, die bergseits sogar eine fünfgeschossige Bebauung zulässt, vertretbar. Um einen Übergang zur Bebauung westlich des Plangeltungsbereichs zu schaffen sowie im Hinblick auf die starke Hanglage des Areals wurden die zulässigen Höhen gestaffelt.

Im nördlichen an die „Bürgermeister-Bachmann-Straße“ anschließenden Teil des Plangeltungsbereichs wurden die jeweils festgesetzten First- und Traufhöhen auf die „Bürgermeister-Bachmann-Straße“ bezogen. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird somit im Zusammenhang mit der durch das Baufenster klar definierten Lage der Gebäude eindeutig festgesetzt.

Im südlichen Plangeltungsbereich ist der Bezug der festgesetzten First- und Traufhöhen auf die angrenzende öffentliche Straßenverkehrsfläche nicht sinnvoll. Es wird aufgrund der speziellen Situation für diesen Teilbereich des Bebauungsplans die jeweilige First- und Traufhöhe in Bezug auf den höchsten Punkt der Schnittlinie des Baukörpers mit der Geländeoberfläche festgesetzt. Der Verlauf der Geländeoberfläche wird über die eingetragenen Höhenpunkte definiert. So wird die Flexibilität hinsichtlich der Lage der Baukörper nicht eingeschränkt, die Höhe der Baukörper wird jedoch unabhängig von der Lage klar definiert und die städtebauliche Verträglichkeit der Bebauung mit der Umgebung gewährleistet.

Die zusätzliche Festsetzung einer Geschossflächenzahl oder einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse ist nicht erforderlich, da die Dimension der zukünftig zulässigen Bebauung über die Festsetzung der GRZ im Zusammenhang mit der maximal zulässigen Höhe der Baukörper bereits ausreichend definiert wird.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet die Verschiebung des Verlaufs der Baugrenzen, um eine größere Flexibilität hinsichtlich der Lage der Baukörper zu erreichen und eine optimale Grundrissgestaltung und Formgebung der Bebauung zu ermöglichen.

Um die städtebauliche Ordnung, insbesondere im Hinblick auf die Hanglage, zu gewährleisten und eine klare Definition der Höhenentwicklung der Gebäude geben zu können, wurde im nördlichen Teil des Plangeltungsbereichs die Baugrenze mit einem Abstand von 3 m parallel zur „Bürgermeister-Bachmann-Straße“ festgesetzt und die Tiefe der überbaubaren Fläche über die Zonierung des Bereichs in „Reines Wohngebiet“ und „Fläche besonderer Zweckbestimmung“ auf 16 m beschränkt. Die Errichtung möglicher weiterer Baukörper oder Anbauten in dieser straßennahen Flucht ist wünschenswert, um optisch und städtebaulich ein einheitliches Bild zu erhalten, zumal die gegenüberliegende Bebauung mit mehr als 15 m Abstand zur Straßenverkehrsfläche errichtet wurde und entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Weißkopf“ auch weiterhin errichtet werden wird.

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs wurde ein durchgehendes Baufenster ausgewiesen, da der Gebäudebestand aus lediglich einem Wohnhaus besteht und eine städtebaulich sinnvolle Bauflucht nicht ablesbar ist. Die lockere Bebauung der Umgebung lässt aus städtebaulicher Sicht verschiedene Varianten hinsichtlich der Lage der Baukörper auf den jeweiligen Grundstücken zu.

Die städtebauliche Ordnung wird jedoch zum einen durch die festgesetzte Grundflächenzahl, zum anderen durch die Festsetzung der maximal zulässigen First- und Traufhöhe gewährleistet.

Der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellte, um 10 m von der „Eichendorffstraße“ zurückversetzte Verlauf der Baugrenze wurde im Rahmen der 2. Bebauungsplanänderung wieder aufgegriffen, da die Nachbarbebauung südlich der „Eichendorffstraße“ teilweise bis an die Straßenverkehrsfläche heranreicht. Herbeigeführt werden soll eine lockere Bebauung des Areals mit wahrnehmbaren Garten- und Grünflächen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird beibehalten, so dass die Veränderung der Baufenster die überbaubare Grundstücksfläche nicht vergrößert.

Es wird in Anlehnung an die umgebende bestehende Bebauung und die Festsetzungen des Bebauungsplans „Weißkopf“ offene Bauweise festgesetzt.

Einfriedungen werden auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen, jedoch bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m.

Aufgrund der starken Hanglage der Grundstücke werden Stützmauern zur Geländemodellierung bis zu einer Höhe von 2,5 m zugelassen.

Die Gesamtlänge jeder Stützmauer wird in Anlehnung an die für das reine Wohngebiet festgesetzte offene Bauweise auf maximal 50 m begrenzt.

Zur Überwindung größerer Geländesprünge ist die Staffelung der Stützmauern in Anlehnung an das benachbarte Terrassenhausmotiv möglich.

3.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

Auf eine detaillierte Festsetzung von Flächen für Garagen und Stellplätze wurde verzichtet, da die Größe der Grundstücke verschiedene Planungen zulässt und eine Festlegung auf jeweils eine Lösung nicht sinnvoll erscheint. Es wird daher festgelegt, dass Stellplätze und Garagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

Die Lage der Zufahrt zu der entlang der „Bürgermeister-Bachmann-Straße“ gelegenen Bebauung wird durch die Fläche besonderer Zweckbestimmung und die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt definiert.

Für das Gebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wald-Michelbach.

3.5 Verkehrsflächen

Die öffentliche Verkehrsfläche „Am Vatzenberg“ wird in der Darstellung des Bebauungsplans auf 5,5 m, die „Eichendorffstraße“ auf 7 m erweitert, um die Verkehrssicherheit zu erhöhen und die reibungslose Durchfahrt der Entsorgungsfahrzeuge zu gewährleisten.

3.6 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Dachneigung der Gebäude wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Dachneigung von 30° begrenzt. Die Dachneigung wurde mit Hinblick auf die heutigen Ausbaustandards von maximal zulässigen 25° im Bebauungsplan „Weißkopf“ auf 30° heraufgesetzt.

Bei der GRZ von 0,4 sind auf den Grundstücken ausreichende Abstände der Gebäude untereinander gewährleistet, so dass auch unterschiedliche Dachformen benachbarter Gebäude städtebaulich vertretbar sind.

Die Dachform wird freigestellt. Aufgrund der Hanglage des Areals werden jedoch Tonnendächer und Flachdächer (Dachneigung < 5 %) nicht zugelassen. Lediglich Nebenanlagen und Garagen können auch mit Flachdächern versehen werden.

4. HINWEISE

Die Löschwasserversorgung ist über das örtliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen. Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 von 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

Ist eine Wasserversorgung über das örtliche Wasserversorgungsnetz nicht möglich, sind alternative Löschwasservorhaltungen vorab mit der Brandschutzdienststelle des Kreises Bergstraße abzustimmen.

Die erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen vorhanden sein. (DIN 14090).