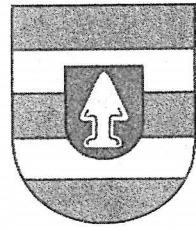


Gemeinde Ittlingen



Änderung
des
Bebauungsplanes

“DATTENBERG”
Allgemeines Wohngebiet

“BEGRÜNDUNG”

Inhaltsverzeichnis

1.) Allgemeines - Erfordernis der Änderung des Bebauungsplanes	2
2.) Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan	2
Auszug aus dem Flächennutzungsplan	2
3.) Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes	3
4.) Beschreibung der Änderungen	3
5.) Begründung der Änderungen.....	3
5.1) Wegfall der Baulinien und Festsetzung von Baugrenzen entlang der Straße.....	3
5.2) Vergrößerung der zulässigen Bautiefen durch Änderung der rückwärtigen Baugrenzen	3
5.3) Zulässigkeit einer 2-geschossigen Bauweise im gesamten Gebiet	4
5.4) Änderung der Grund- und Geschossflächenzahl	4
5.5) Festsetzung einer max. First- und Traufhöhe	4
5.6) Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	4
6.) Umweltbericht	6
7.) Naturschutz- und bodenschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung	6

Anlagen:

Umweltbericht

1.) Allgemeines - Erfordernis der Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Dattenberg“ ist seit Februar 1967 rechtskräftig. Es wurde bisher keine Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Abweichende Bebauung wurde bisher über Befreiungen genehmigt.

Nachdem diese Praxis aufgrund verschiedener Urteile in Zukunft stark eingeschränkt bleibt ist es erforderlich den Bebauungsplan zu ändern.

Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes:

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die baulichen Möglichkeiten in dem Gebiet „Dattenberg“ erweitert werden. Hierzu ist vorgesehen die Bautiefen in verschiedenen Bereichen zu erweitern und die Baulinien in Baugrenzen umzuwandeln.

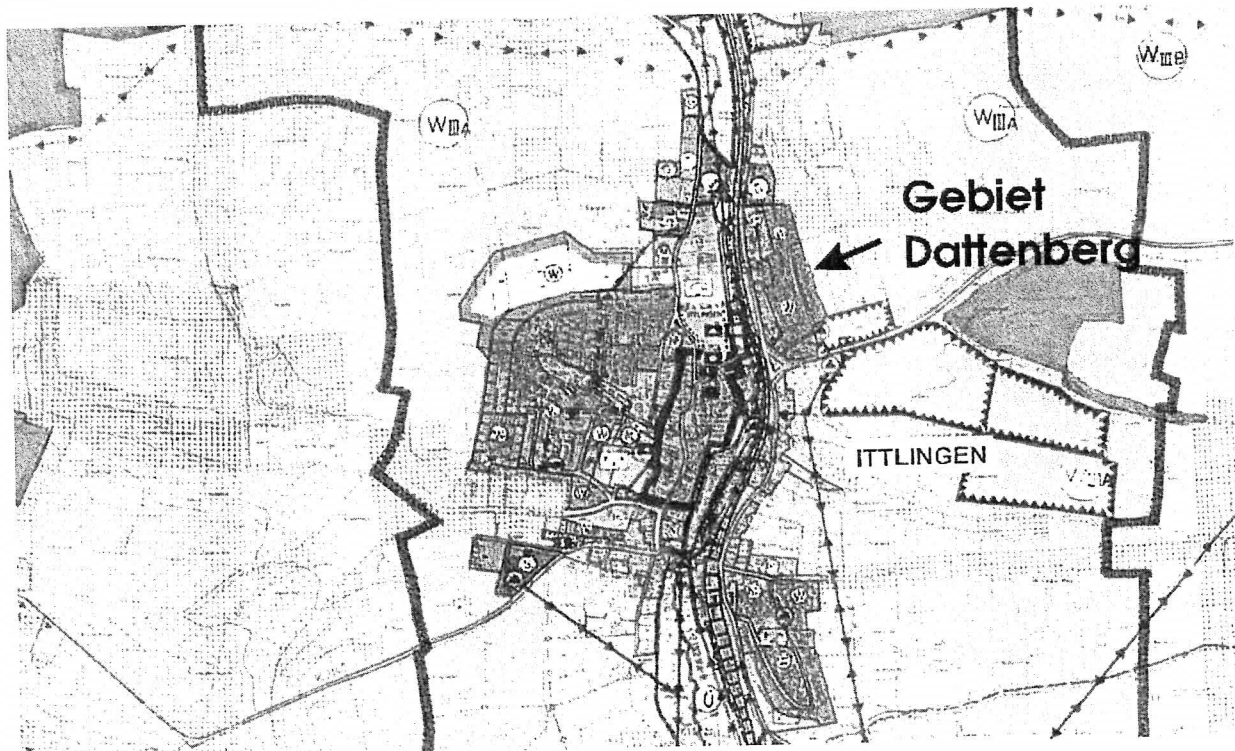
Des weiteren soll im gesamten Gebiet eine 2-geschossige Bauweise unter Festlegung einer Höhenbegrenzung zulässig sein und die Grund- und Geschossflächenzahl erhöht werden.

Die Änderungen dienen dem Zwecke eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Bauflächen zu erreichen und entsprechen somit Vorgaben aus der Regionalplanung und der Flächennutzungsplanung.

2.) Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan über die Gemarkung Ittlingen ist das Gebiet entsprechend dem vorhandenen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan.



3.) Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes

Der Bebauungsplan „Dattenberg“ alt ist als Anlage beigefügt. Aus ihm ist der bisherige Geltungsbereich ersichtlich.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplan soll der Geltungsbereich geändert werden (siehe hierzu Pkt. 4 Beschreibung der Änderungen).

4.) Beschreibung der Änderungen

Es sind folgende Änderungen des Bebauungsplanes vorgesehen:

- Wegfall der Baulinien und Festsetzung von Baugrenzen entlang der Straße
- Vergrößerung der zulässigen Bautiefen durch Änderung der rückwärtigen Baugrenzen
- Zulässigkeit einer 2-geschossigen Bauweise im gesamten Gebiet
- Änderung der Grund- und Geschossflächenzahl
- Festsetzung einer max. First- und Traufhöhe
- Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

5.) Begründung der Änderungen

5.1) Wegfall der Baulinien und Festsetzung von Baugrenzen entlang der Straße

Eine Überprüfung des Katasterplanes mit Eintragung der Gebäude brachte als Ergebnis, dass in den wenigsten Fällen die Baulinie eingehalten wurde. Die Abweichungen ergaben sich aufgrund von Befreiungen die jeweils erteilt wurden.

Aus diesen Gründen wird auf die Baulinie im gesamten Gebiet verzichtet und statt dessen eine Baugrenze festgesetzt die sich an der bestehenden Bebauung orientiert.

5.2) Vergrößerung der zulässigen Bautiefen durch Änderung der rückwärtigen Baugrenzen

Die zulässige Bebauungstiefe ist im Plangebiet unterschiedlich ausgewiesen. Insbesondere die talseits liegenden Grundstücke haben teilweise nur eine Bautiefe von ca. 14,00 m. Dies ist bei möglichen Anbauten nicht ausreichend. Deshalb wird die Bautiefe auf ca. 20,00 m erweitert (siehe Eintrag im Bebauungsplan). Im Bereich des Feldwegs Flst.-Nr.: 8880 wird die Baugrenze auf das maximale Maß erweitert, so dass eine gesonderte Bebauung des Flst.-Nr. 8879/1 möglich wird.

5.3) Zulässigkeit einer 2-geschossigen Bauweise im gesamten Gebiet

Im gesamten Gebiet ist mit Ausnahme der Flurstücke 6720, 8868 und 8868/1-9160 nur eine 1-geschossige Bauweise zulässig. In etlichen Bereichen überschreitet die vorhandene Bebauung diese Festsetzung. Aus diesem Grunde und aufgrund einer dem heutigen Bedarf angepassten Entwicklung wird für das gesamte Gebiet eine 2-geschossige Bebauung festgesetzt.

5.4) Änderung der Grund- und Geschossflächenzahl

Im Bereich der 1-geschossigen Bauweise war bisher eine Grundflächen- und Geschossflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Dies wird dahingehend geändert, dass neu eine Grundflächenzahl von 0,40 und eine Geschossflächenzahl von 0,60 zulässig ist. Mit der Festsetzung der Geschossflächenzahl auf 0,60 soll erreicht werden, dass der Charakter des Baugebietes erhalten bleibt (siehe hierzu auch Pkt. 5.5).

5.5) Festsetzung einer max. First- und Traufhöhe

Damit durch die nun vorhandenen erweiterten Bebauungsmöglichkeiten eine ungewünschte Höhenentwicklung der Gebäude nicht stattfinden kann, wird eine max. First- und Traufhöhe festgelegt. Die max. Traufhöhe beträgt 4,50 m und die max. Firsthöhe 9,50 m jeweils ab EG-Fußbodenhöhe. Als EG-Fußbodenhöhen gelten die jeweiligen Bestandshöhen. Für das auf dem Grundstück 8879/1 mögliche neue Gebäude wird die EG-Fußbodenhöhe wie folgt definiert: Die EG-Fußbodenhöhe beträgt in geplanter Gebäudemitte 0,50 m über Niveau Feldweg Flst.-Nr. 8880.

5.6) Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Grundstück einbezogen für das es keine Festsetzungen gibt. Außerdem steht dieses Grundstück in keinem Zusammenhang mit dem Baugebiet „Dattenberg“. Auch die Zufahrt erfolgt nicht über das Baugebiet. Aus diesen Gründen wird dieser Bereich aus dem Bebauungsplan ausgegliedert.

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes jedoch in unmittelbarer Nähe liegt das bebaute Grundstück Flst.-Nr. 9162/1. Es steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Baugebiet „Dattenberg“. Auch die Erschließung erfolgt über die Straße „Am Dattenberg“.

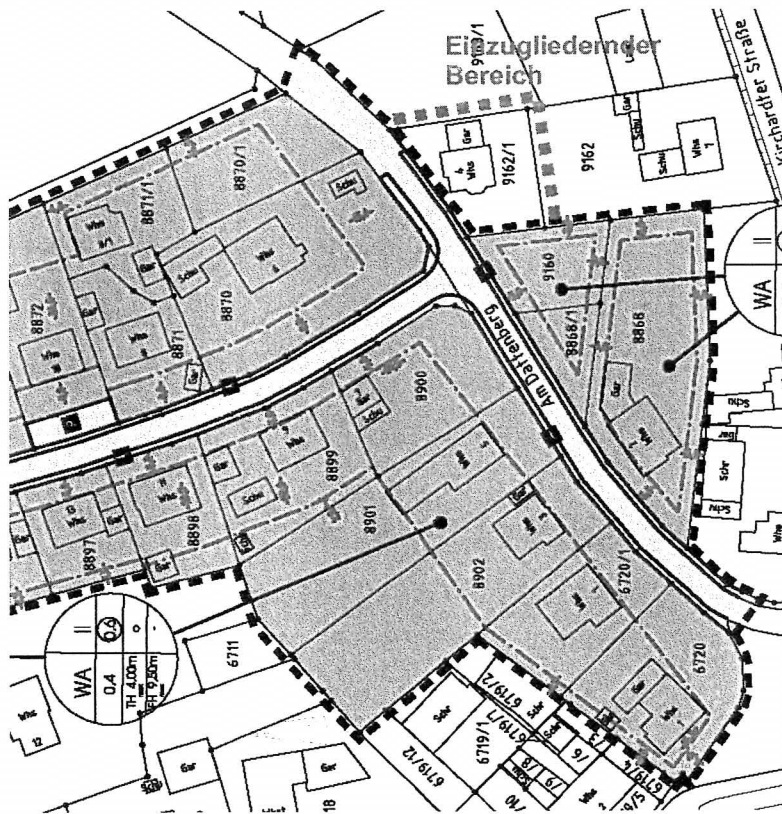
Eine Eingliederung in den Bebauungsplan „Dattenberg“ entspricht sowohl dem Anliegen der Eigentümer als auch dem Interesse des Gemeinderates und der Gemeindeverwaltung.

Aus diesem Grunde wird das Grundstück Flst.-Nr. 9162/1 in den Bebauungsplan eingegliedert.

Auszugliedernder Bereich



Einzugliedernder Bereich



6.) Umweltbericht

Ein Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2, Nr. 2 BauGB wurde erstellt. Er ist Bestandteil der Begründung. Der vorliegende Umweltbericht zeigt, dass die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes „Dattenberg“ (WA) keine wesentlichen Beeinträchtigungen nach sich zieht. Die durch die Realisierung der Planung entstehenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden im Rahmen des Umweltberichtes dargestellt.

7.) Naturschutz- und bodenschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung

Eine Naturschutz- und bodenschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gemäß § 1 a BauGB ist nicht erforderlich, da sich durch die geplanten Änderungen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

aufgestellt:

Ittlingen, 26.08.2009

Bürgermeisteramt Ittlingen

Heck, Bürgermeister



Kürnbach, 26.08.2009

 INGENIEURBÜRO
EDIN

Hebelstraße 10, 75057 Kürnbach
Tel. 07269/9124-0 * Fax 07269/9124-20

