

Gemeinde Ittlingen



3. Änderung des Bebauungsplanes

„Dieterstal“

Allgemeines Wohngebiet (WA), Dorfgebiet eingeschränkt (MD-E)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.) Allgemeines	2
2.) Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes	3
3.) Darstellung der einzelnen Änderungen des Bebauungsplanes	4
4.) Umweltbericht	4
5.) Naturschutz- und bodenschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung	4

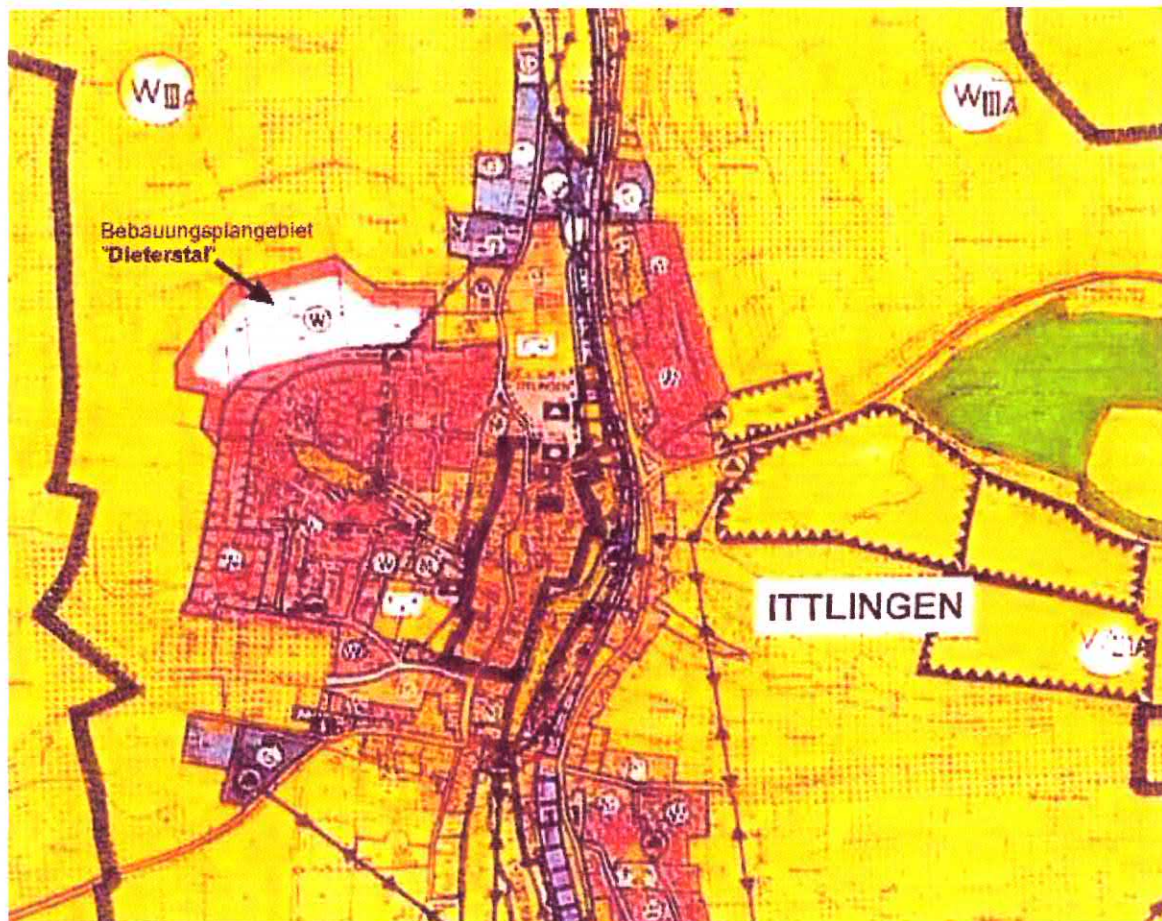
Anlage:

Zusammenstellung der Geländeschnitte

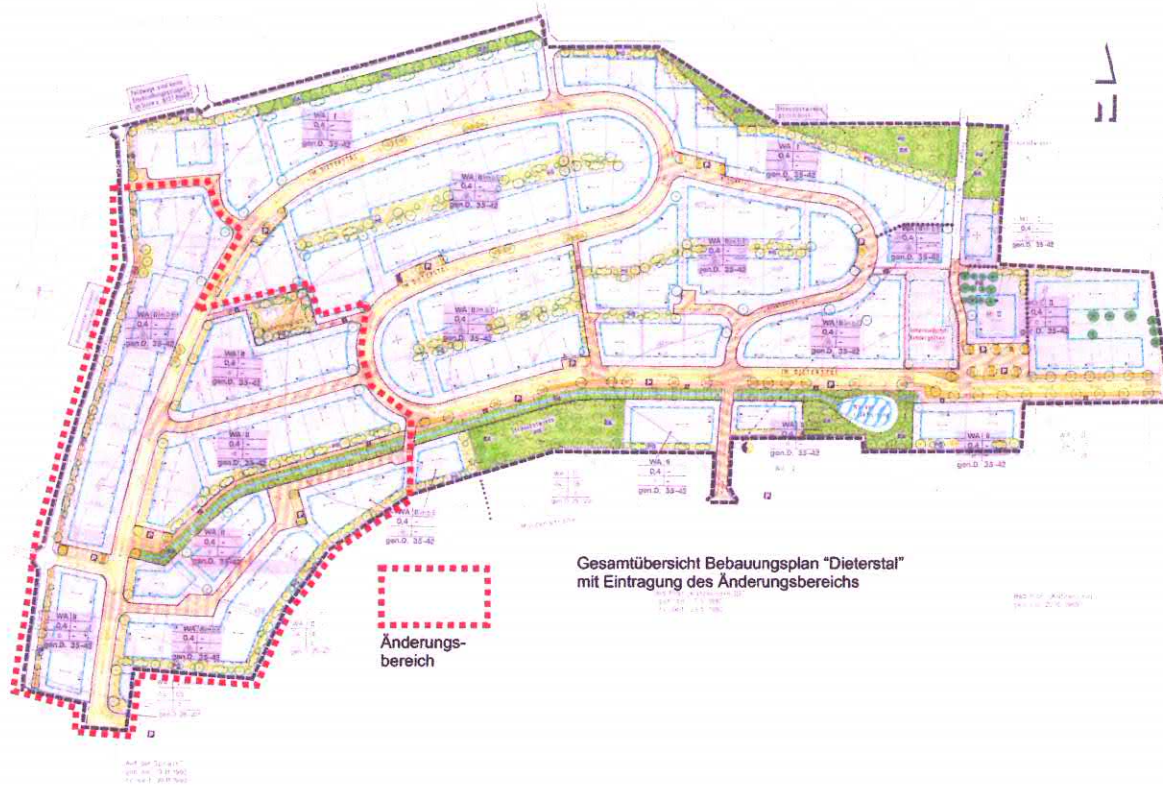
1.) Allgemeines

Der Gemeinderat der Gemeinde Ittlingen hat in seinen Sitzungen am 08. Februar 2012 und am 14. März 2012 aufgrund von § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (Bundesgesetzblatt I S. 2141) in der Fassung der letzten Änderung beschlossen, den Bebauungsplan „Dieterstal – Allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet eingeschränkt“ zu ändern. Es ist dies die 3. Änderung. Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die Lage des Bebauungsplangebietes ist aus nachfolgendem Auszug aus dem Flächennutzungsplan ersichtlich.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Der von den Bebauungsplanänderungen betroffene Bereich ist in dem nachfolgende Gesamtplan eingetragen.



2.) Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes

Im Bereich des seit dem 27.06.1997 rechtskräftigen Bebauungsplans „Dieterstal“ (Allgemeines Wohngebiet) ist eine Fläche für einen Spielplatz ausgewiesen.

Bei der Aufstellung der Spielplatzkonzeption wurde jedoch beschlossen, auf diesen Spielplatz zu verzichten, da aufgrund der räumlichen Nähe der Spielplätze „Auf der Spreit“, „Am Giebel“ und im Schulhofbereich für viele Bewohner des Dieterstals die bereits vorhandenen Spielplätze näher sind als der geplante Spielplatz im westlichen Bereich des Dieterstals.

Das Grundstück das als Spielplatz ausgewiesen ist soll nun zu einem Bauplatz umgenutzt werden wobei die Festsetzungen für die umliegenden Grundstücke auch für diesen Bauplatz gelten sollen. Als Zufahrt zu dem Bauplatz ist die vorhandene östliche Zufahrt vorgesehen.

In Ergänzung der bisherigen Ziele der Bebauungsplanänderung soll die teilweise zulässige zweigeschossige Bauweise im Bebauungsplan für verschiedene Baugrundstücke reduziert werden. Hier soll - entsprechend der Topografie – die Baunutzung angepasst werden. Man denkt insbesondere an eine Beschränkung der Nutzung der Grundstücke auf ein- bis maximal 1 ½-Geschossigkeit. Damit wäre sichergestellt, dass auch die Topografie besser genutzt und jeweils nur an der Hangunterseite eine Zweigeschossigkeit erreicht werden kann. Mit dieser geplanten Einschränkung der Nutzung soll erreicht werden, dass auf Grundstücken des Bebauungsplangebietes keine Dreigeschossigkeit auf der Talseite entsteht. Der Gemeinderat hat die jeweilige bauliche Nutzung in öffentlicher Sitzung am 06. Juni 2012 beraten und festgelegt.

3.) Darstellung der einzelnen Änderungen des Bebauungsplanes

Im Einzelnen sind folgende Änderungen vorgesehen:

3.1.) Umwandlung des geplanten Spielplatzes in einen Bauplatz.

3.2.) Änderung der Festsetzungen im Änderungsbereich in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, Festlegung einer Traufhöhe, Überprüfung und Neufestlegung der Sockelhöhen anhand der Geländeschnitte.

Zu 3.1.)

Wie unter Punkt 2.) dargestellt wird der geplante Spielplatz in einen Bauplatz umgewandelt. Die Festsetzungen der umgebenden Bauplätze wird übernommen und es erfolgt eine Festlegung der Sockelhöhe (Bezugspunkt: Zufahrt zum Bauplatz).

Für die Umwandlung dieses Bereiches wurde eine Überprüfung aus Naturschutzgründen eingeholt.

Zu 3.2.)

Bei der Überprüfung des Bebauungsplanes im Zuge dieser Bebauungsplanänderung zeigte es sich, dass es sinnvoll wäre die Höhenlage der Gebäude in dem noch nicht umgelegten Bebauungsplanbereich zu überprüfen.

Anhand von Geländeschnitten wurde die derzeit gültige Höhenfestlegung dargestellt. Hierbei ergab sich, dass im gesamten Bereich das Maß der baulichen Nutzung - II (m.b.E.) (2-geschossig mit besonderer Einschränkung – zulässig 1 Vollgeschoss und ein anrechenbares Untergeschoss) - nicht praktikabel ist, da aufgrund der festgelegten Sockelhöhe Gebäude zulässig wären die so nicht gewünscht sind oder daß für verschiedene Bauplätze die Planungsrechtlichen Festsetzungen überhaupt nicht ausgenutzt werden können, da das Kellergeschoss großteils in der Erde wäre und deshalb kein anrechenbares Untergeschoss ist.

Es wurde deshalb beschlossen als Maß der baulichen Nutzung die II Geschossigkeit festzulegen und zur Höhenbegrenzung eine max. Traufhöhe von 4,00 m festzusetzen. Außerdem wird die Sockelhöhe individuell für jedes Grundstück anhand der Geländeschnitte festgelegt wobei neben der maximal zulässigen Sockelhöhe eine minimale Sockelhöhe von +/- 0,00 festgelegt wird.

4.) Umweltbericht

Ein Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2, Nr. 2 BauGB ist bei einem Verfahren gemäß § 13 BauGB nicht erforderlich.

5.) 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 ergeben. Trotzdem wurde für den Bereich des „Kindespielplatzes“ eine Stellungnahme einer Dipl. Biologin eingeholt die nachfolgend abgedruckt wird.

Gemeinde Ittlingen

Bebauungsplan „Dieterstal“ WA – 3. Änderung, Naturschutzrechtliche Beurteilung der Planänderung

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der alle gesetzlich vorgeschriebenen grundsätzlichen Erfassungen und Abwägungen enthält. Hier werden nur die Auswirkungen der Planänderung betrachtet.

Ursprünglich war hier ein Spielplatz geplant, nun besteht die Absicht diese Fläche für eine Wohnbebauung nutzbar zu machen.

Der Änderungsbereich grenzt an ein bebautes Grundstück und die bestehende Erschließungsstraße. Die Zufahrt ist schon angelegt. Die Änderung umfasst eine Fläche von 700 m².

Der Änderungsbereich ist Teil einer landwirtschaftlich genutzten Fläche, die im Bebauungsplan liegt. Zurzeit mit Getreide bestanden. Die schmalen Ackerrandstreifen grenzen an die Zufahrt und das bebaute Nachbargrundstück.

In Anbetracht der geringen Fläche des Änderungsbereichs wird die bestehende Gesamtplanung nicht wesentlich verändert oder beeinträchtigt.

Boden - §1a (2) BauGB: Bodenschutzklausel

Geplant war ein Spielplatz und Grünbereich.

Im Vergleich zum geplanten Spielplatz erfährt das Gelände eine höhere Versiegelung. Andererseits wird eine Nachverdichtung erreicht und somit sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Boden erreicht.

Wasser - § 4b (3) WG: Versickerung, oberirdische Einleitung von Niederschlagswasser aus bebauten Gebieten

Aufgrund der höheren Versiegelung durch eine Bebauung wird die Versickerung behindert. Da die Fläche in Relation zum Gesamtgebiet gering ist, erfährt das Entwässerungskonzept keine wesentliche Beeinträchtigung.

Arten und Biotop - § 30 BNatSchG, § 32 NatSchG

Der Änderungsbereich umfasst Ackerland und schmale Ackerrandstreifen. In dem Bereich wurden keine besonders schützenswerten Biotop oder Arten festgestellt.

Landschafts- Ortsbild - §1 (1) bis (6) BNatSchG,

Durch die Planänderung erfährt weder das Landschaftsbild noch das Ortsbild eine Beeinträchtigung, da das Änderungsgebiet mitten im geplanten Baugebiet liegt und sich die Grundstückslage- und Größe problemlos eingliedert.

Kürnbach, 13.05.2012

Tatjana Mohr, Dipl. Biologin
Klosterweg 8, 75057 Kürnbach

aufgestellt:

Ittlingen, 30.07. 2012

Bürgermeisteramt Ittlingen

Heck, Bürgermeister

Kürnbach, 30.07.2012

 INGENIEURBÜRO
EDIN

Hebelstraße 10, 75057 Kürnbach
Tel.: 07258/9106-0 * Fax.: 07258/9106-20

