
BEGRÜNDUNG zur 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

Angaben Gemeinde Ittlingen

Lage und Zustand des zu ändernden Bereiches

Die Gemeinde Ittlingen gehört zum Landkreis Heilbronn.
Die Grenze des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Katzenrain“ wird wie folgt beschrieben:

Das zu ändernde Grundstück Nr. 10771 liegt am Ende eines in westliche Richtung abgehenden Anlieger- bzw. Fußweges der Straße „Katzenrain“.
Die Fläche des Grundstückes wird derzeit als Baumstück (Obstwiese) genutzt.
Eine weitere im Geltungsbereich liegende Ausgleichsfläche Grundstück Nr. 10451 liegt ca. 1,2 km westlich vom Grundstück Nr. 10771 entfernt.

Detaillierte Beschreibung des Bestandes ist dem Umweltbericht, sowie dem grünordnerischen Beitrag zu entnehmen.

Verkehrsanbindungen des Grundstückes Nr. 10771

Die Haupteinschließung des Grundstückes erfolgt von der Straße „Katzenrain“ über einen westlich abgehenden Stichweg.

Rechtliche Grundlagen

Die Bebauungsplanänderung Nr. 1 „Katzenrain“ ist aus dem festgestellten Flächennutzungsplan vom 06.12.1996 entwickelt.

Im dem festgestellten Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Ittlingen ist der Bereich der Änderung als Obstwiese dargestellt.
Im Westen grenzt an das Plangebiet das Baugebiet „Katzenrain II“ an. Dem Baugebiet liegt der genehmigte Bebauungsplan von 1980 zugrunde.

In dem Bebauungsplan „Katzenrain“ von 1969 ist überwiegend „Allgemeines Wohngebiet“ in eingeschossiger, offener Bauweise festgesetzt. Das Gebiet ist vollständig besiedelt.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan „Katzenrain“ wurde 1969 aufgestellt. Für eine Teilfläche, die als Baumgrundstück ausgewiesen ist, soll eine Nutzungsänderung durchgeführt werden. Die Nutzung wird durch die Ausweisung von zwei Baugrundstücken von je 600 qm geändert. Eine Restfläche des Grundstücks bleibt als Baumgrundstück erhalten und wird für Ausgleichspflanzungen herangezogen. Aufgrund der geplanten Kennzahlen von GRZ= 0,25 und GFZ= 0,25 wird die städtebauliche Situation so weiter entwickelt, dass sich die geplante Bebauung harmonisch in den Bestand einfügt.

Mit Beschluss vom 13.09.2006 hat der Gemeinderat der Gemeinde Ittlingen der Aufstellung des Bebauungsplanänderung sowie örtlicher Bauvorschriften im Bereich „Katzenrain“ in Ittlingen zugestimmt.

Das städtebauliche Konzept, das der Bebauungsplanerarbeitung zugrunde liegt, orientiert sich am Bestand des Wohngebietes „Katzenrain“.

Berücksichtigt wurde bei der Überplanung jedoch der Anspruch, eine zeitgemäße, sinnvolle und maßvolle Entwicklung zu gewährleisten.

Regenerative Energiequellen

Zu einer ökologischen Städteplanung gehört vor allem auch eine umweltschonende Energieversorgung, z.B. regenerative Energiequellen, wie z.B. Erdwärme, Solarenergie.

Soweit die Fassadenflächen der Energiegewinnung oder Energieeinsparung dienen, sind reflektierende Bauteile (z. B. transparente Wärmedämmung, Verkleidungen mit Solarpaneels etc.) zulässig.

Niederschlagswasser, Versickerung, Modifiziertes Trennsystem zur Entwässerung

Das Ziel von den nachfolgend beschriebenen Wasserentsorgungen ist es, die Kanalisation und die Kläranlage zu entlasten:

Zur Rückhaltung des von den Grundstücksflächen anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers (vgl. ATV Arbeitsblatt A 138) ist Folgendes einzuhalten:

Unverschmutztes Niederschlagswasser der Dachflächen ist in einem kombinierten Regenwasserspeicher für gleichzeitige Rückhaltung (Rückhaltevolumen) und Nutzung (Nutzungsvolumen) zu sammeln.

Ver- und Entsorgung

Durch den Bau neuer Ver- und Entsorgungsanlagen mit Anschlüssen an das entsprechende Ver- und Entsorgungsnetz ist davon auszugehen, dass für diesen Bereich die Ver- und Entsorgung gesichert ist.

Die Dimensionierung bzw. der Zustand des vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetzes muss überprüft werden, ggf. müssen diese Anlagen ergänzt bzw. ausgetauscht werden.

Planungsrechtliche Festsetzungen :

Art der baulichen Nutzung

Die Bebauungsplanänderung setzt in Anlehnung an die bestehende Bebauung folgende Nutzung fest:

Allgemeines Wohngebiet:

Zulässig sind Einzelhäuser. Die städtebauliche Situation wird so weiter entwickelt, dass sich die geplante Bebauung harmonisch in den Bestand einfügt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan über die Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahl von GRZ= 0,25 und GFZ= 0,25 sowie Angaben zur Höhe baulicher Anlagen geregelt. Im Interesse einer Minimierung der Bodenversiegelung und einer besseren Gebietsdurchgrünung werden bei der Festlegung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl die Obergrenzen der Bau NVO unterschritten.

Die GFZ gibt die mögliche Geschossfläche in den Vollgeschossen i. S. von § 20 Abs. 3 BauNVO an.

Die Zahl der Vollgeschosse und die Wandhöhen bzw. die maximale Oberkante in Verbindung mit der Dachform und der Dachneigung begrenzen den äußeren Rahmen des Gebäudes bzgl. der Höhenentwicklung auf ein vertretbares Maß. Die maximalen Wandhöhen bzw. Oberkanten sind in den Gebäudeschnitten schematisch dargestellt. Aus den Gebäudequerschnitten ist die Festsetzung der Wandhöhe und Gebäudehöhe nachvollziehbar. Grundsätzlich sind sämtliche Dachräume als Wohnfläche nutzbar, auch wenn sie kein Vollgeschoss darstellen. Die Berechnung der GFZ bezieht sich nach der Baunutzungsverordnung nur auf Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung.

Aufgrund der topographischen Situation im Planungsgebiet ist ein differenzierter Umgang mit den Höhenfestsetzungen erforderlich.

Bauweise

Im Planänderungsgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
Zur Gewährleistung der visuellen Transparenz bezüglich der benachbarten Gebäude sind nur Einzelhäuser zugelassen.

Grünordnerische Festsetzungen

Im beiliegenden grünordnerischen Beitrag sowie im Umweltbericht wurden Empfehlungen für grünordnerische Festsetzungen für die vorliegende 1. Bebauungsplanänderung „Katzenrain“ in Ittlingen erarbeitet.

Die grünordnerische Festsetzungen sind dem beiliegenden textlichen Teil zu entnehmen.

Bearbeitungs- und Aufstellungsvermerk

Bearbeitet:

Sinsheim, den 15. Juni 2007

Willaredt Ingenieure GbR



U. Willaredt

Zur Beurkundung/Ausgefertigt:

Gemeinde Ittlingen

Ittlingen, den

Bürgermeister Achim Heck