

BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan
in der Fassung vom 7. Juli 2015

1. Erforderlichkeit der Planaufstellung

In dem Bereich an den Straßen Oberer Schützenrain, Finkenweg, Hans-Dieter-Straße und Dr. Zimmermann-Straße besteht hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung ein Veränderungsdruck, der zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig macht.

Mehrere Bauvoranfragen sehen Nachverdichtungen und gestalterische Veränderungen vor, die im Zusammenhang mit der Umgebungsbebauung und der Gesamtentwicklung des Bereichs überprüft werden müssen. Zu diesem Zweck wird ein Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften aufgestellt.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes in dem bisher nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiet ändert sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung sich ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich. Demnach kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden. Demzufolge erfolgt keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung und es wird keine Umweltprüfung mit Umweltbericht durchgeführt.

2. Bestand

Die bestehende Bebauung umfasst Wohnnutzung. Kleinere, das Wohnen nicht störende, gewerbliche Nutzungseinheiten sind vorhanden.

3. Planung

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzung zur Art der Nutzung orientiert sich am Bestand und an den erschließungstechnischen Gegebenheiten.

Die Nicht-Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften ist mit der Erschließungssituation und der derzeitigen Nutzung, die Wohnzwecken dient, zu begründen.

Die Unzulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetrieben ergibt sich aus der Bestandsituation und der Erschließung.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden hinsichtlich der Grundflächenzahl getroffen.

Aufgrund von Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurden die Grundflächenzahlen auf 0,4 angehoben.

Statt der Zahl der Vollgeschosse werden jetzt quartierbezogen die maximale Gebäudehöhe und die maximale Traufhöhe festgesetzt.

Für den Bereich zwischen Dr. Zimmermann-Straße und Unterer Schützenrain wurde eine Vermessung in Auftrag gegeben. Das Ergebnis liegt vor.

Beim Gebäude Dr. Zimmermann-Straße 20 beträgt die Gebäudehöhe 10,04 m, beim Gebäude Nr. 34 beträgt sie 9,82 m und beim Gebäude Nr. 42a 12,29 m.

Bei der Traufhöhe ist beim Gebäude Dr. Zimmermann-Straße 34 eine solche von 6,03 m gegeben, wonach die bei den übrigen Gebäuden (mit Ausnahme Nr. 42a) teilweise deutlich unter 6 m liegt.

Aufgrund dieses Sachverhaltes wird das Gebäude 42a weiterhin als Sonderfall behandelt und die maximale Gebäudehöhe nicht wie bisher mit 13,5 sondern mit 12,5 m festgesetzt. Infolge der Bauform kann bei diesem Gebäude auf die Festsetzung einer Traufhöhe verzichtet werden.

Für die übrigen Gebäude wird die maximale Gebäudehöhe mit 10 m festgesetzt und die maximale Traufhöhe bei 9 m belassen, um neben Satteldächern auch andere Dachformen zuzulassen. Dabei sind im Rahmen der bislang erfolgten Erhöhungen weiterhin maßvolle Erweiterungen der Gebäude in der Höhenentwicklung möglich.

Die maximale Gebäudehöhe beinhaltet auch Aufzugs- und Fahrstuhlambauten, Aufbauten bzgl. Kabel-, Antennen- und Sendeanlagen sowie Photovoltaik- und Solaranlagen.

Hauptgebäude im Sinne von Ziff. 2 des Textteils ist das jeweils größte, wichtigste Haus von zusammengehörenden Gebäuden (Definition Duden) bzw. das funktions- bzw. wahrnehmungsbezogen prägende Gebäude eines aus mehreren Bauten bestehenden Nutzungskomplexes (Definition Deutsche Enzyklopädie).

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzungen von Baugrenzen ausgewiesen. Diese sind gemäß den bestehenden Gebäuden festgesetzt. Der Waldbestand wird berücksichtigt.

Die Festsetzung der Baugrenzen auf bislang unbebauten Grundstücken orientiert sich am benachbarten Bestand.

Entlang der Straße „Unterer Schützenrain“ wird die bisher festgesetzte Grünfläche aufgrund von Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit aufgegeben. Stattdessen wird eine im Textteil geregelte eingeschränkte Bebauung zugelassen.

3.2 Natur und Landschaft

Die Gesamtsituation innerhalb des Bebauungsplanes und die Tatsache, dass eine Flächeninanspruchnahme, die über den jetzigen Bestand hinausgeht, auch bei Umbaumaßnahmen nicht möglich ist, erübrigt einen Umweltbericht.

3.3 Erschließung

Die vorhandenen Straßen werden nicht verändert.

Da das Baugebiet nahezu vollständig bebaut ist, werden keine eigenständigen Festsetzungen für die Entwässerung getroffen.

Das Plangebiet ist im Mischsystem erschlossen.

Die Abwasserbeseitigung wird durch ein Fachbüro überprüft.

Entsprechend der Stellungnahme des Landratsamtes wurden für die drei unbebauten Grundstücke Festsetzungen zur Abwasserbeseitigung getroffen.

Für die verbleibenden, bislang unbebauten Grundstücke wird festgesetzt, dass unbelastetes Niederschlagswasser zu versickern ist.

Trochtelfingen, 7. Juli 2015

Ausfertigung

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Meersburg vom 15. September 2015 zugrunde.

Ausgefertigt:

Meersburg,

Dr. Brütsch
Bürgermeister

BEGRÜNDUNG
zu den örtlichen Bauvorschriften
in der Fassung vom 7. Juli 2015

Die örtlichen Bauvorschriften dienen dazu, in gestalterischer Hinsicht Störungen für die Umgebung zu vermeiden. Dabei wird ein relativ weiter Rahmen gesetzt, um für die einzelnen Gebäude Entwicklungsmöglichkeiten zu lassen.

Gemäß §74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO wird die Anzahl der Stellplätze geregelt.

Die Erhöhung auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit ist gerechtfertigt, da im öffentlichen Straßenraum keine Parkierungsflächen bereitstehen und das Gebiet über den öffentlichen Personen-Nahverkehr nicht ausreichend versorgt wird.

Die Situation im ländlichen Raum mit starken Pendlerströmen und ortsfernem Kultur- und Freizeitangebot erfordert einen starken PKW-Besatz, der durch die Familiengrößen noch verstärkt wird.

Kurze Fußweg-Verbindungen zu Einkaufs- und sonstigen Versorgungseinrichtungen sind ebenfalls nicht gegeben.

Außerdem will die Stadt den Umfang der versiegelten Straßenflächen so gering wie möglich halten. Durch die Erhöhung der Stellplatzzahl soll erreicht werden, dass mehr Stellplätze auf privaten Flächen gebaut werden, die dann mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen sind.

Trochtelfingen, 7. Juli 2015

Ausfertigung

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Meersburg vom 15. September 2015 zugrunde.

Ausgefertigt:

Meersburg,

Dr. Brütsch
Bürgermeister