

Begründung

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Deutelbrunn – 3. Änderung“

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Anlässlich einer Bauanfrage zum Ausbau des Dachgeschosses im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Deutelbrunn“ wurden verschiedene Ansätze zur Verbesserung der baulichen Nutzung geprüft.

Die Gemeinde ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die Möglichkeiten zum Dachausbau aufgrund der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Deutelbrunn“ aus heutiger Sicht sehr begrenzt sind. Zum einen sind bislang nur vergleichsweise geringen Dachneigungen möglich. Außerdem sind keine Dachaufbauten zugelassen.

Da sich aber abzeichnet, dass sich die demografische Struktur im Plangebiet verändern wird, ist künftig mit weiteren Anfragen zur besseren baulichen Nutzung zu rechnen. Da die Gemeinde die Innenentwicklung und die Nachverdichtung im Bestand grundsätzlich begrüßt, soll der Bebauungsplan „Deutelbrunn“ geändert werden.

2. Ziele und Zwecke der Planung

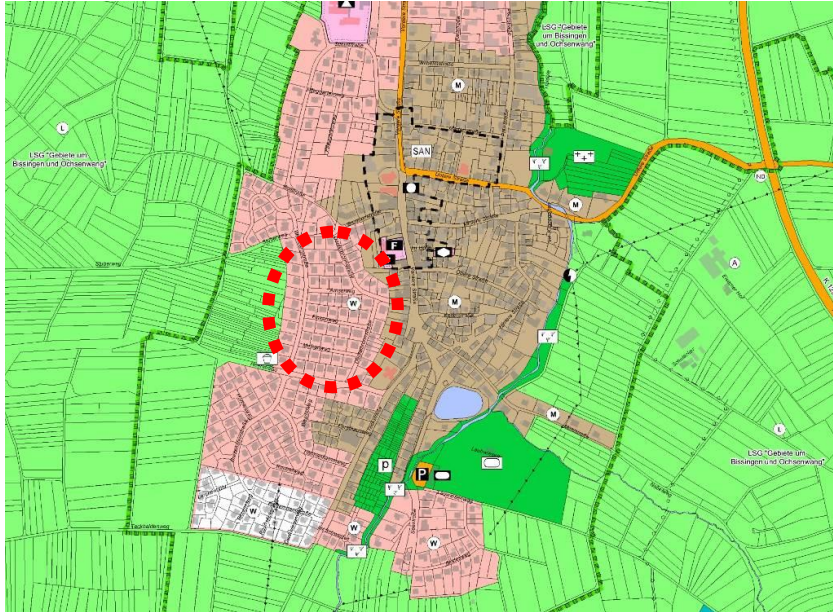
Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Ermöglichung einer besseren Nutzung der Dachgeschosse im Planbereich. Damit soll im Sinne der Innenentwicklung die Wohnraumschaffung gefördert werden, ohne die Grundzüge des Erscheinungsbildes der bestehenden Bebauung zu beeinträchtigen.

3. Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet südwestlich des Ortskerns von Bissingen und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Grundstücke Brunnenstraße 6-10, Weinbergstraße 31, 33, 34 und 38 (jeweils außerhalb liegend),
- im Osten durch die Grundstücke Brunnenstraße 7, Deutelbrunnstraße 8-38 (jeweils innerhalb liegend),
- im Süden durch die Heerstraße,
- im Westen durch die Grundstücke Weinbergstraße 1-29 (jeweils innerhalb liegend).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 5,3 ha.



Lage des Plangebietes (unmaßstäblich)

4. Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die im Planbereich derzeit festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet soll unverändert beibehalten werden. Das Entwicklungsgebot ist eingehalten.

Für den Planbereich liegen der Bebauungsplan „Deutelbrunn“, genehmigt am 24.06.1971, sowie dessen 1. und 2. Änderung vor. Der Bebauungsplan ist nachfolgend unmaßstäblich dargestellt.

5. Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB

Gemäß §13a BauGB können Bebauungspläne für die Nachverdichtung und Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Voraussetzung hierfür ist, dass die maximal zulässige überbaubare Grundfläche weniger als 20.000m² beträgt. Der gesamte Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 53.330 m². Die öffentlichen Verkehrsflächen betragen ca. 10.150m². Die Bauflächen umfassen eine Fläche von ca. 43.180m². Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 entspricht dies einer maximal zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche von ca. 17.270m². Damit ist die Flächen-Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren eingehalten. Im beschleunigten Verfahren kann von der Durchführung einer Umweltprüfung und von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden.

6. Inhalt der Planung

Entsprechend der Zielsetzung ist Planungsinhalt die Erhöhung der maximal zulässigen Dachneigung und die Zulassung von Dachgauben.

Erhöhung der Dachneigung:

Im Großteil des Planbereiches ist bislang eine Dachneigung mit 28-30° festgesetzt. Diese vergleichsweise flache Dachneigung ermöglicht nur eine begrenzte Wohnnutzung des Dachgeschosses. Auch sind bei einer Dachneigung unter 30° Dachgauben, die noch ausreichend von Dachfläche umgeben sein sollen aufgrund der fehlenden Höhe nur schwer zu realisieren. Zum Zweck der besseren Wohnraumnutzung wird daher die Dachneigung auf max. 35° erhöht. Die Erhöhung der maximalen Dachneigung um 5° bewirkt höhere Firste in Abhängigkeit der Tiefe der Gebäude. Bei einem 8m tiefen Gebäude erhöht sich der First um 0,5m. Bei einem 10m tiefen Gebäude um 0,6m, bei 12m Tiefe um 0,75m.

Am westlichen Gebietsrand, westlich der Weinbergstraße ist bislang eine Dachneigung von lediglich 25° vorgesehen. Bei solch einer geringen Dachneigung ist eine Wohnraumnutzung nur sehr begrenzt möglich. Daher wird auch für diesen Bereich eine Erhöhung der Dachneigung auf max. 35° empfohlen, damit auch sinnvolle Dachaufbauten erstellt werden können. Bei einem 8m tiefen Gebäude erhöht sich der First um 0,95m. Bei einem 10m tiefen Gebäude um 1,15m, bei 12m Tiefe um 1,4m.

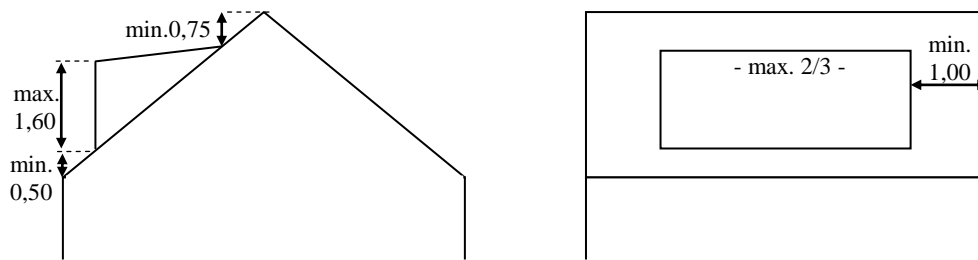
Aufgrund der großen Grundstücke im Planbereich und den großzügigen Abständen zwischen den Gebäuden werden durch die möglichen höheren Firste keine unzumutbaren Auswirkungen auf Nachbargrundstücke erwartet.

Zulassung von Dachaufbauten:

Im Gegensatz zu vielen Bebauungsplänen der Gemeinde Bissingen schließt der Bebauungsplan „Deutelbrunn“ bislang Dachaufbauten aus. Zur besseren Wohnraumnutzung der Dachgeschosse werden diese nun zugelassen.

Die begrenzenden Festsetzungen zu den Abständen und der Höhe von Dachgauben gewährleisten, dass diese dem Hauptdach gegenüber nur untergeordnet in Erscheinung treten und die Dachflächen noch als solche erkennbar sind. Dennoch wird aber durch die vergleichsweise geringen Abstandsfestsetzungen zu Traufe und First auch bei niedrigen Dachneigungen noch die Erstellung eines sinnvollen Dachaufbaus ermöglicht.

Alle Abstandsmaße gelten ohne Berücksichtigung von Dachvorsprüngen. Auf die nachfolgenden unmaßstäblichen Schemazeichnungen wird verwiesen.



Schemazeichnungen Dachaufbauten (unmaßstäblich)

Auswirkungen der Planänderungen auf andere Festsetzungen:

Durch die Planänderung kann mehr nutzbarer Wohnraum im Dachgeschoss entstehen. Die weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, wie die Zahl der Vollgeschosse, die GRZ und GFZ sind jedoch weiterhin zu beachten. Durch die bessere Nutzung des Dachgeschosses insbesondere durch Dachgauben erhöht sich die Geschossfläche. In weiten Teilen des Plangebietes (ca. 2/3) ist eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies betrifft Bereiche mit möglicher zweigeschossiger Bebauung. Aufgrund der überwiegend großen Grundstücke in den betreffenden Bereichen wird jedoch davon ausgegangen, dass die Geschossflächenzahl auch bei einem Dachausbau noch eingehalten werden kann.

In ca. 1/3 des Gebietes beträgt die Geschossflächenzahl 0,4. Die betreffenden Grundstücke haben eine Grundstücksgröße von durchschnittlich ca. 550m² bei eingeschossiger Bebauung. So ist auch bei einem Ausbau des Dachgeschosses nicht mit einer Überschreitung der Geschossfläche zu rechnen.

Gegen eine geringfügige Überschreitung der Geschossflächenzahl infolge eines Dachausbaus wäre aber aus planerischer Sicht vor dem Hintergrund der Innenentwicklung nichts einzuwenden.

Alternativer Planungsansatz eines höheren Kniestockes:

Eine weitere Verbesserung der Wohnnutzung der Dachgeschosse könnte durch die Zulassung einer größeren Traufhöhe und damit eines höheren Kniestockes im Dachgeschoss erreicht werden.

In den Bereichen mit möglicher zweigeschossiger Bebauung wird eine höhere Erscheinungsweise der Gebäude nicht empfohlen. Die möglichen Traufhöhen betragen hier schon 6,2m bzw. 6,0m bei talseitig freigestelltem Untergeschoss.

In Bereichen mit eingeschossiger Bebauung würde ein höherer Kniestock die Erscheinungsweise der Gebäude hin zu einem 2. Vollgeschoss verändern. Da aber nicht mit einer zeitgleichen Erhöhung aller Gebäude gerechnet werden kann, würde dieser Prozess unterschiedlicher Traufen sehr lange andauern und sich die heutige homogene Erscheinungsweise der Bebauung verändern. Eine dementsprechende Änderung würde die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplanes berühren, so dass auch weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, wie die Zahl der Vollgeschosse oder die Geschossflächenzahl angepasst werden müssten.

Sofern jedoch einzelne Gebäude die nach dem Bebauungsplan „Deutelbrunn“ festgesetzten Traufhöhen nicht ausschöpfen ist eine Erhöhung der Traufe im Einzelfall möglich.

Mit der ausschließlichen Erhöhung der Dachneigung und der Zulassung von Dachaufbauten kann die Wohnraumnutzung verbessert werden, ohne die Grundzüge der bestehenden Bebauung erheblich zu beeinträchtigen.

7. Auswirkungen der Planung

Erschließung, Ver- und Entsorgung, Bodenordnung

Die Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf Erschließung, Ver- und Entsorgung, sowie die Bodenordnung. Der Planbereich ist vollständig erschlossen.

Kosten

Für die Gemeinde ergibt sich eine Kostenbelastung durch die Planungskosten zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Betrachtung der Umweltbelange

Der Planbereich ist bereits vollständig überplant und vollständig bebaut. Durch die Erhöhung der zulässigen Dachneigung und die Zulassung von Dachaufbauten werden keine erheblich negativen Auswirkungen auf die naturschutzfachlichen Belange erwartet.

Darüber hinaus handelt es sich bei der Bebauungsplanänderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung nach §13a BauGB wonach Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (vgl. §13a Abs.2 Nr. 4 BauGB).

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch die Zulassung einer höheren Gebäudeentwicklung nicht erwartet. Sofern durch Arbeiten des Dachausbaus im Einzelfall artenschutzrechtliche Belange berührt werden, so ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens eine entsprechende Untersuchung durchzuführen.

Westlich an den Planbereich grenzt das Vogelschutzgebiet an. Aufgrund der bereits vollständigen Bebauung des westlichen Gebietsrandes werden durch die Zulassung einer höheren Dachneigung und von Dachaufbauten keine erheblichen Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet erwartet.

gefertigt:

Nürtingen, 25.04.2019

Dipl.-Ing. (FH) Rainer Metzger
Beratender Ingenieur

Ingenieurbüro Melber & Metzger
(ehemals Ingenieurbüro Kuhn)
Schlesierstraße 84
72622 Nürtingen
Tel. 07022/50338-10
Email ingenieure@melber-metzger.de

Anerkannt:

Bissingen a.d. Teck,

Marcel Musolf
Bürgermeister