

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hohenrain“

1. Beschreibung der Situation

Der Bebauungsplan für das Baugebiet „Hohenrain“ auf Gemarkung Wittendorf ist am 23. November 1973 in Kraft getreten. Die erste Bebauungsplan-Änderung ist seit 26. November 1976 rechtswirksam. Bei diesem Baugebiet handelt es sich um ein reines Wohngebiet (WR) das voll erschlossen und bis auf wenige Grundstücke bebaut ist.

2. Gründe für die 2. Bebauungsplan-Änderung

2.1 Änderung der Flachdachbauweise

Der seit 23. November 1973 rechtskräftige Bebauungsplan schreibt für die Flurstücke 462, 463, 464, 465, 467, 468, 470, 470/1 und 471 eine Flachdachbauweise (Null-Grad-Dächer) vor. Fünf der vorgenannten Grundstücke wurden in dieser Form bebaut. Die Flurstücke 468, 470, 470/1 und 471 stehen noch zur Bebauung heran.

Es hat sich gezeigt, daß sich die Vorschrift, Gebäude mit Flachdächern bauen zu müssen, erschwerend auf die Bebauung und Vermarktung der Grundstücke auswirkt. Außerdem sprechen die Höhenlage der Gemeinde und die begrenzten Nutzungsmöglichkeiten gegen ein Flachdach.

Mit der Änderung der Flachdach- in eine Satteldachbauweise werden zwei Ziele erreicht:

- 2.1.1** Den Eigentümern der noch unbebauten Grundstücke wird die Möglichkeit eröffnet, durch den Ausbau der Dachgeschosse zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, was im öffentlichen Interesse liegt.
- 2.1.2** Die Eigentümer der bereits bebauten Grundstücke sollen die Möglichkeit haben, anstelle einer Reparatur ihres Flachdaches ein Satteldach aufbringen und bei Bedarf das neue Dachgeschoß als Wohnraum nutzen zu können.

2.2 Umwandlung einer Spielfläche in Wohnbaufläche

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan 1973 weist auf dem gemeindeeigenen Flurstück 466 einen öffentlichen Kinderspielplatz aus. Dieser ist noch nicht angelegt. Das Grundstück ist, wie die Erfahrungen mit solchen Einrichtungen gezeigt haben, aus zwei Gründen für diesen Zweck nicht geeignet:

- 2.2.1** Die Grundstücksfläche ist zu klein, um dort für Kinder etwas sinnvolles schaffen zu können.

- 2.2.2** Das Grundstück liegt ungünstig an einer Stelle, wo drei öffentliche Straßen aufeinandertreffen (Erlenweg, Forchenweg und Gartenstraße). Das Sicherheitsrisiko für die Kinder wäre zu groß.

Im Baugebiet „Firgel“ hat die Gemeinde zwischenzeitlich für den Bereich „Firgel / Hohenrain“ einen öffentlichen Kinderspielplatz angelegt, der für die Kinder aus dem Baugebiet „Hohenrain“ in zumutbarer Entfernung liegt und fußläufig gut erreichbar ist. Aus den vorgenannten Gründen wird die Spielfläche auf Flurstück 466 in Wohnbaufläche umgewandelt und dem Nachbargrundstück Parzelle Nr. 465 zugeschlagen.

2.3 Aufhebung einer Versorgungsfläche

Auf dem Flurstück 466 sieht der rechtsverbindliche Bebauungsplan 1973 außerdem eine Versorgungsfläche (Umspannstation für die Stromversorgung) vor. Nachdem die Energieversorgung Schwaben AG ausdrücklich bestätigt hat, daß diese Versorgungsfläche nicht mehr benötigt werde, weil die Stromversorgung im Baugebiet „Hohenrain“ anderweitig gesichert sei, wird die Versorgungsfläche in Wohnbaufläche umgewandelt.

2.4 Sicherung einer Versorgungsleitung

Über das bebaute Grundstück Gartenstraße 25 (Flurstück 475) verläuft eine öffentliche Wasserleitung, die bei der Erschließung des Baugebietes in den siebziger Jahren verlegt wurde und nicht verändert werden kann. Entsprechend der tatsächlichen Leitungstrasse wird ein Leitungsrecht in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.5 Änderung von Baugrenzen

Die neuen Baugrenzen (Baufenster) werden dem vorhandenen Gebäudebestand angepaßt und auf die Grundflächenzahl abgestimmt, wobei bei den bereits bebauten Grundstücken kleinere Erweiterungen zulässig sein sollen. Die Baugrenzen auf dem bebauten Grundstück Forchenweg 23 (Flurstück 465) berücksichtigen bzw. ermöglichen eine wesentliche Erweiterung des vorhandenen Gebäudebestandes. Dabei wurde darauf geachtet, daß sich der neue größere Baukörper in die umgebende Bebauung einfügt.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

An der Art und dem Maß der baulichen Nutzung ändert sich gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 1973 nichts. Es bleibt beim reinen Wohngebiet (WR) mit einer Grundflächenzahl von 0,3.

4. Bauvorschriften

- 4.1** Soweit Ziffer 4.2 nichts anderes enthält, sind die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan 1973 für das Änderungsgebiet weiterhin gültig.

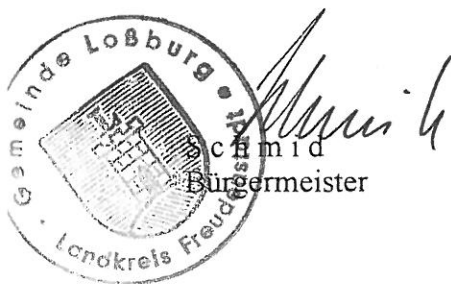
- 4.2 Mit Rücksicht auf die Nachbargrundstücke werden für das Änderungsgebiet folgende Festsetzungen getroffen:
- 4.2.1 Zulässig sind Satteldächer.
Bei den bereits bebauten Flurstücken 462, 463, 464, 465 und 467 sind auf Grund der Gebäudegrundrisse auch sogenannte Zeltdächer zulässig.
- 4.2.2 Die Dachneigung kann zwischen 22 und 30 ° liegen.
- 4.2.3 Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- 4.2.4 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Garagen nur innerhalb der Garagenflächen und nur mit einem Flachdach (0 °) errichtet werden.
- 4.2.5 Um eine bessere Besonnung und Belichtung zu gewährleisten, werden abweichend vom bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan 1973 Baugrenzen in Form von sogenannten Baufenstern festgesetzt.
- 4.2.6 Die Firstrichtungen orientieren sich an der Topographie und sind verbindlich; Winkelbauten sind möglich, aber nicht zwingend vorgeschrieben.
- 4.2.7 Die Traufhöhe wird auf Grund der Topographie und im Interesse einer besseren Besonnung und Belichtung der Gebäude sowohl berg-, als auch talseitig festgesetzt, wobei eine sinnvolle und wirtschaftliche Nutzung der Dachgeschosse bei dieser Entscheidung eine ebenso wichtige Rolle gespielt hat.

Die vorgenannten Festsetzungen ergeben sich aus dem Deckblatt mit Zeichenerklärung zu dieser 2. Bebauungsplan-Änderung.

5. Erschließung des Änderungsgebietes

Das ganze Baugebiet „Hohenrain“ wurde in den siebziger Jahren voll erschlossen und beitragsmäßig abgerechnet, sodaß der Gemeinde und den betroffenen Grundstückseigentümern aus der jetzigen zweiten Bebauungsplan-Änderung keine weiteren Erschließungskosten entstehen.

Loßburg, den 17. Juni 1997 / 12. Januar 1998



S a t z u n g

über die zweite Änderung des Bebauungsplanes „Hohenrain“

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und den §§ 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, hat der Gemeinderat am 27. Januar 1998 die Zweite Änderung des Bebauungsplanes „Hohenrain“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung ergibt sich aus dem Deckblatt zum Bebauungsplan vom 04.04.1997 / 17.06.1997 / 27.01.1998 (§ 2 Abs. 1 Nr. 1).

§ 2 Bestandteile der Satzung

- (1) Der Bebauungsplan besteht aus dem Deckblatt vom 04.04.1997 / 17.06.1997 / 27.01.1998
- (2) Zur Bebauungsplan-Änderung gehört außerdem die Begründung vom 17.06.1997 / 12.01.1998.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 der LBO handelt, wer auf Grund den von § 73 der LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Loßburg, den 27. Januar 1998

