

Gemeinde Waldachtal
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan „Hinterer Sattelacker – Überarbeitung und 3. Änderung“

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

in Lützenhardt

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Unterlagen für die Sitzung am 23.07.2019

Entwurf



Inhaltsübersicht

| | |
|--|----------|
| I. Planerfordernis und Verfahren..... | 1 |
| 1. Anlass..... | 1 |
| 2. Vereinfachtes Verfahren..... | 1 |
| II. Lage und räumlicher Geltungsbereich..... | 2 |
| 1. Lage im Siedlungsgefüge..... | 2 |
| 2. Geltungsbereich des Bebauungsplans..... | 2 |
| III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen..... | 4 |
| IV. Ziele und Zwecke der Planung..... | 6 |
| V. Städtebauliche Konzeption..... | 6 |
| 1. Bauliche Konzeption..... | 6 |
| 2. Verkehrliche Erschließung..... | 6 |
| 3. Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser..... | 6 |
| VI. Umwelt- und Artenschutzbelange..... | 7 |
| 1. Umweltbelange und Umweltbericht..... | 7 |
| 2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag..... | 7 |
| VII. Zeichnerische Festsetzungen..... | 7 |
| VIII. Planungsrechtliche Festsetzungen..... | 7 |
| IX. Örtliche Bauvorschriften..... | 7 |
| 1. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen..... | 8 |

I. Planerfordernis und Verfahren

1. Anlass

Für die bauliche Entwicklung des Waldachtaler Ortsteils Lützenhardt wurde bereits im Jahr 1976 der Bebauungsplan „Hinterer Sattelacker“ zur Genehmigung geführt. Eine Überarbeitung und Änderung erfolgte im Jahr 1982, eine zweite Änderung im Jahr 1991.

Das vollständig erschlossene Baugebiet ist derzeit zu etwa 70 % bebaut. Im Zuge der weiter fortschreitenden Bebauung und auch einer möglichen Nachverdichtung werden zunehmend Probleme und Konflikte in Bezug auf die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Stellplatzsituation) erkennbar, zumal die Festsetzungen des Bebauungsplanes im nördlichen und nordwestlichen Teil auch bis zu III-geschossige Mehrfamilienhaus-Bebauung zulassen.

Auf Ebene des geltenden Bebauungsplanes sind keine weitergehenden Regelungen über den Nachweis von Stellplätzen bei Bauvorhaben getroffen, so dass zu erwarten ist, dass sich diese Konflikte aufgrund der weiter anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum noch verschärfen werden.

Die Gemeinde Waldachtal möchte deshalb mit einer Ergänzung in den örtlichen Bauvorschriften weitergehende Regelungen zur Schaffung von zusätzlichen PKW-Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken vornehmen. Hierzu soll der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden.

2. Vereinfachtes Verfahren

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes soll lediglich eine zusätzliche Regelung in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen werden, die den Nachweis einer bestimmten Anzahl von Stellplätzen je Wohnung auf dem jeweiligen Baugrundstück fordert.

Weitere Änderungen sowohl im zeichnerischen als auch in den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. in den örtlichen Bauvorschriften sind nicht vorgesehen.

Die Grundzüge der Planung werden somit nicht berührt. Weiterhin werden durch diese Änderung keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet, ebenso sind keine Natura2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete) betroffen. Damit kann die Bebauungsplan-Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Für das Planungsverfahren ergeben sich nach § 13 (2) BauGB folgende begünstigende Besonderheiten:

- Verzicht auf die Frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB,
- Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung.

Beim Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand von Lützenhardt und ist vollständig erschlossen und zu etwa 70 % bebaut.

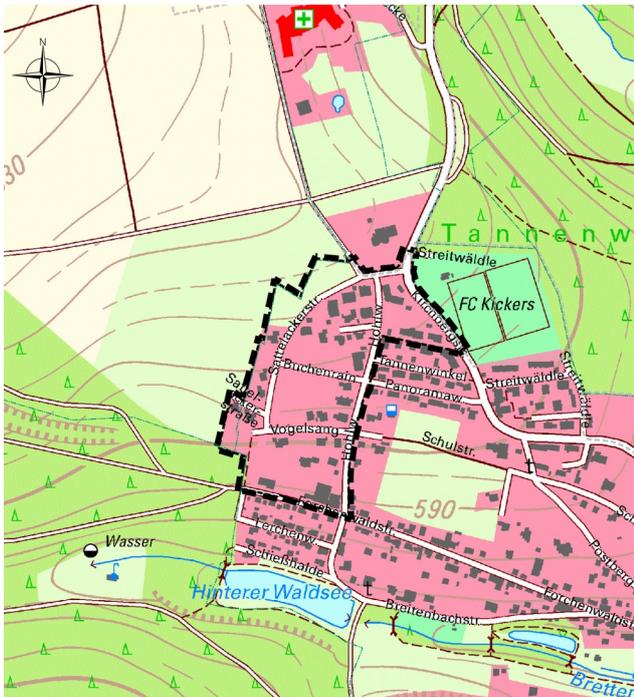


Abb. II-1: Ausschnitt aus der topographischen Karte

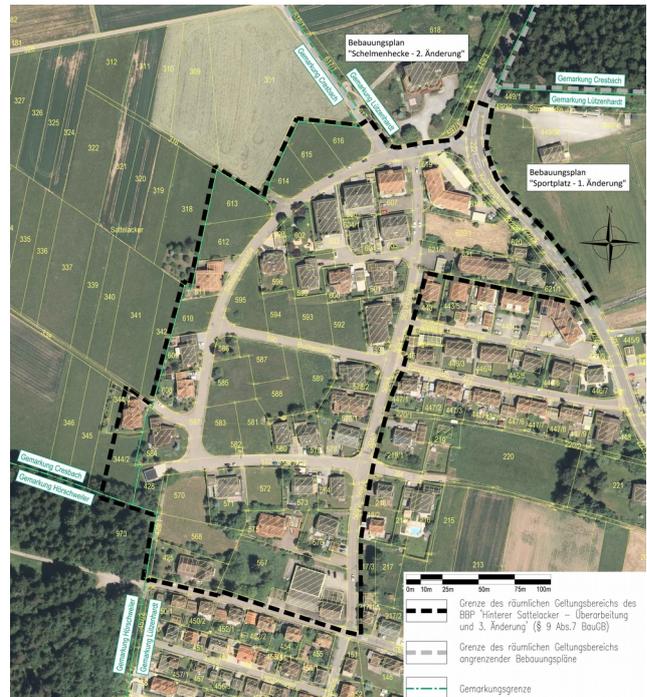


Abb. II-2: Luftbildplan mit Kataster

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von ca. 5,74 ha beinhaltet folgende Flurstücke:

Gemarkung Lützenhardt:

Straßen: Kirchbergstraße und Randflächen – Flst. 222, 222/25 und 222/23 (jeweils Teilflächen); Sattelackerstraße - Flst. 597; Buchenrain - Flst. 590; Hohlweg und Randflächen – Flst. 569, 569/2, 569/3, 569/4, 569/5 und 204/1; Vogelsang – Flst. 577; Weg – Flst. 429/1, Weg – Flst. 617 (Teilfläche).

Baugrundstücke: Flst. 425, 428, 567, 568, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 578, 578/1, 578/2, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 604/1, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 619, 619/1, 619/2, 619/3, 620, 620/1, 621, 621/1, 621/2.

Gemarkung Cresbach:

Flst. 344/2 und 344/4 (jeweils Teilflächen).

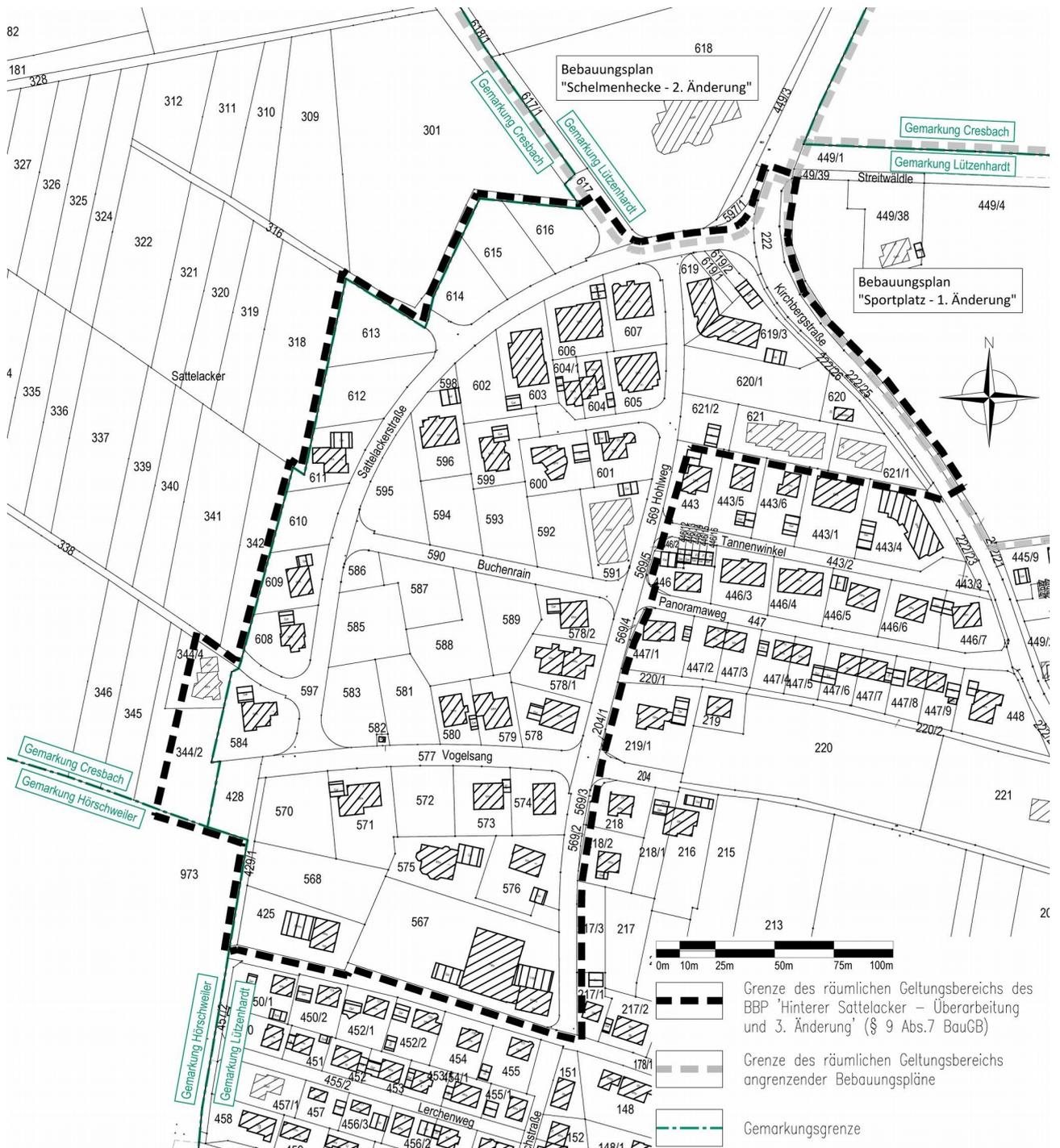


Abb. II-3: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (schwarz gestrichelt)

III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

| | |
|--|---|
| Regionalplan | bestehende Siedlungsfläche |
| Flächennutzungsplan | Wohnbaufläche, Bestand am südlichen Rand bestehende Mischbaufläche und bestehende Gewerbefläche |
| Rechtskräftige Bebauungspläne | „Hinterer Sattelacker – Überarbeitung und 2. Änderung“ |
| Landschaftsschutzgebiete | nicht betroffen |
| Naturschutzgebiete | nicht betroffen |
| Besonders geschützte Biotope | nicht betroffen |
| Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete) | nicht betroffen |
| Oberflächengewässer | nicht betroffen |
| Wasserschutzgebiete | nicht betroffen, jedoch westlich angrenzend WSG 'Breitenbachquellen' |
| Überschwemmungsgebiete (HQ ₁₀₀) | nicht betroffen |
| Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem}) | nicht betroffen |
| Klassifizierte Straßen und Bahnlinien | K 4723 (Kirchbergstraße) am nördlichen Rand des Geltungsbereichs) |

Übergeordnete Planungen und Schutzgebietsfestsetzungen stehen dem Bestand und der geplanten bauleitplanerischen Ergänzung somit nicht entgegen.

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

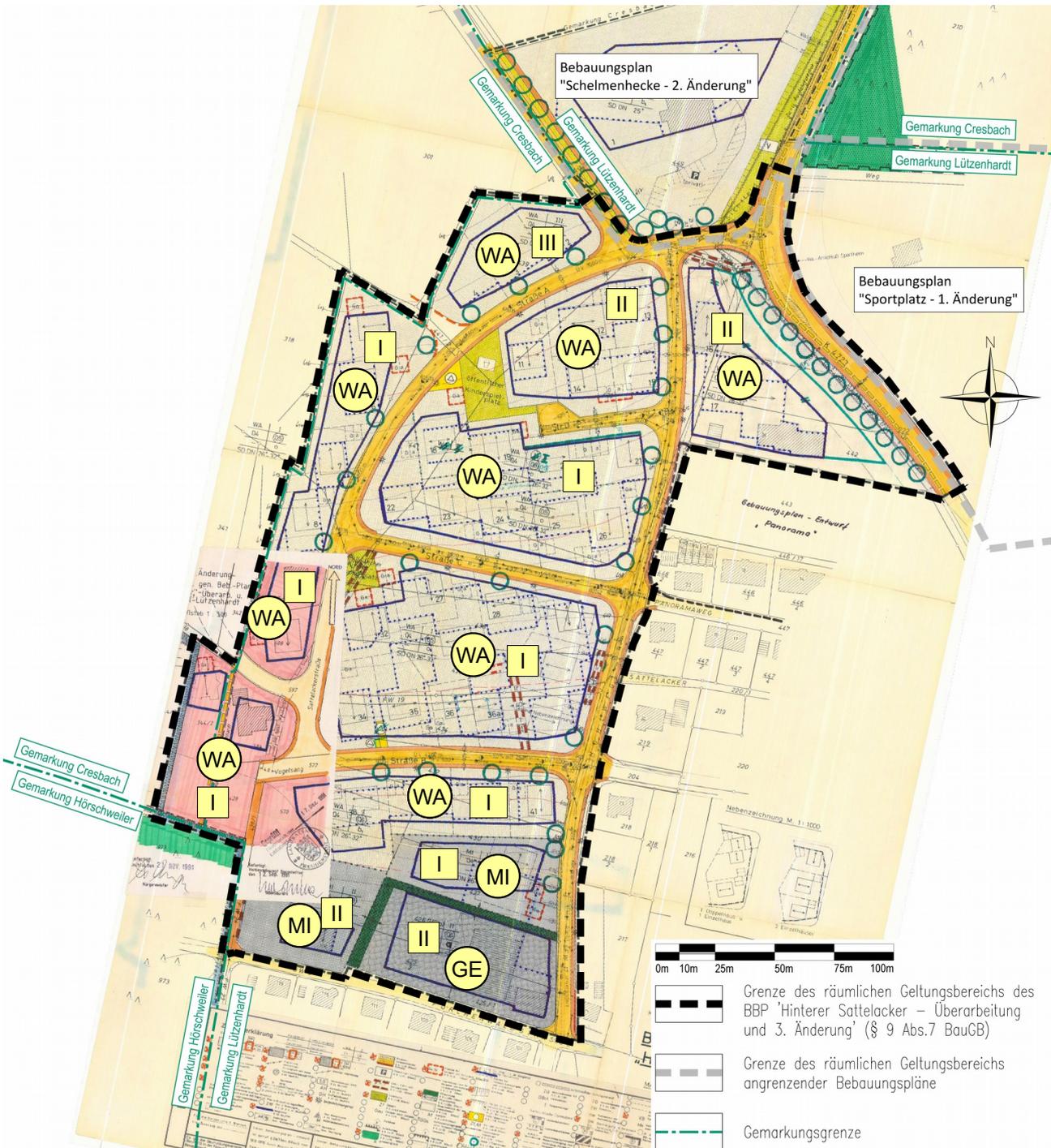


Abb. III-1: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Hinterer Sattelacker – Überarbeitung und 2. Änderung“

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan weist mit Ausnahme der südlichen Randbereiche ausschließlich Flächen für die wohnbauliche Nutzung als Allgemeines Wohngebiet WA aus. Dabei ist am nördlichen und nord-westlichen Rand auch eine 2- bis 3-geschossige Bebauung zulässig, auf den sonstigen Bauplätzen im Kernbereich in der Regel eine 1-geschossige Bebauung.

IV. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung sollen weitergehende Regelungen für die Errichtung von PKW-Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken in Abhängigkeit von der Anzahl der entstehenden Wohnungen getroffen werden, die über die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus gehen, um weitere Konflikte in Bezug auf die Parkplatzsituation im Plangebiet vermeiden zu können.

V. Städtebauliche Konzeption

1. Bauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption ist durch den bisher geltenden Bebauungsplan vorgegeben und wird nicht geändert. Die bereits vorhandene Bebauung im Plangebiet hat sich an dieser städtebaulichen Konzeption orientiert.

Änderungen in Bezug auf die bereits getroffenen Festsetzungen und Regelungen sowohl im zeichnerischen Teil als auch in den textlichen Festsetzungen erfolgen nicht.

Es wird lediglich eine zusätzliche Regelung in die örtlichen Bauvorschriften mit aufgenommen, die die nachzuweisende Anzahl an Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken in Abhängigkeit von der Anzahl der Wohnungen regelt.

2. Verkehrliche Erschließung

2.1. Äußere Erschließung

Diese ist vollständig hergestellt.

2.2. Innere Erschließung

Diese ist ebenfalls vollständig hergestellt.

3. Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die erforderlichen Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind vollständig hergestellt.

VI. Umwelt- und Artenschutzbelange

1. Umweltbelange und Umweltbericht

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht ist nicht erforderlich. Durch die geplante Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften werden keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft vorbereitet.

2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Artenschutzrechtliche Belange sind durch die geplante Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften nicht betroffen.

VII. Zeichnerische Festsetzungen

Die zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Hinterer Sattelacker - Überarbeitung und Änderung“ in der Fassung vom 10.02.1982 mit Deckblatt der 2. Änderung im Planteil vom 12.09.1991 gelten für den vorliegenden Bebauungsplan „Hinterer Sattelacker – Überarbeitung und 3. Änderung“ unverändert weiter.

Es werden keine Änderungen oder Ergänzungen vorgenommen.

VIII. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Hinterer Sattelacker - Überarbeitung und Änderung“ in der Fassung vom 10.02.1982 einschließlich Deckblatt der 2. Änderung im Planteil vom 12.09.1991 gelten für den vorliegenden Bebauungsplan „Hinterer Sattelacker – Überarbeitung und 3. Änderung“ unverändert weiter.

Es werden keine Änderungen oder Ergänzungen vorgenommen.

IX. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften (bauordnungsrechtlichen Festsetzungen) zum Bebauungsplan „Hinterer Sattelacker - Überarbeitung und Änderung“ in der Fassung vom 10.02.1982 einschließlich Deckblatt der 2. Änderung im Planteil vom 12.09.1991 gelten für den vorliegenden Bebauungsplan „Hinterer Sattelacker – Überarbeitung und 3. Änderung“ unverändert weiter. Es wird lediglich eine zusätzliche bauordnungsrechtliche Festsetzung erlassen.

1. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen

Im ländlichen Raum sind in der Regel ein bis zwei PKW je Haushalt die Regel. Außerdem lässt der Bebauungsplan im nördlichen Teil durch die Baugrenzen und die Festsetzung von II bzw. III Vollgeschossen die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zu. Dies ist auch erwünscht, um den Bedarf an Wohnraum auch für Waldachtal decken zu können. Jedoch ist es erforderlich, die zugehörigen Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen, ggf. in Form von Tiefgaragen. Dies ist bei den bereits vorhandenen Mehrfamilienhäusern aufgrund fehlender Regelungen im Bebauungsplan nicht oder nur sehr eingeschränkt erfolgt.

Außerdem besteht aus den angrenzenden Gewerbe- und Kureinrichtungen heraus ein gewisser Druck auf die öffentlichen Verkehrsflächen, was den Stellplatzbedarf anbetrifft. So bestehen bereits jetzt durch die im öffentlichen Raum parkenden Fahrzeuge erhebliche Beeinträchtigungen, insbesondere auch für die Müllabfuhr und den Winterdienst.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird deshalb eine Stellplatzverpflichtung in Abhängigkeit von der Anzahl der Wohnungen wie folgt festgesetzt:

Je Wohneinheit sind 1,5 PKW-Stellplätze als Tiefgaragenstellplätze oder ebenerdige Stellplätze nachzuweisen. Die ermittelte Anzahl der Stellplätze ist im Ergebnis aufzurunden.

Bei nur einer Wohneinheit pro Grundstück sind zwei Stellplätze erforderlich, wobei ein Stellplatz in einer Garage bzw. in einem Carport untergebracht sein kann.

Zufahrts- und Aufstellflächen vor Garagen und Carports werden nicht als Stellplatz gewertet.

Vorhandene Gebäude haben Bestandsschutz im Rahmen der erteilten Baugenehmigungen. Auf dieser Basis getroffene Stellplatzfestsetzungen bleiben unverändert.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 23.07.2019 für die Sitzung am 23.07.2019

Bearbeiter:

Thomas Grözinger

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Waldachtal, den

.....

Annick Grassi (Bürgermeisterin)