

Bebauungsplan

„Siebler- 2. Änderung“
Entwurf

Begründung



Allgemeines

1.1 Anlass der Aufstellung und städtebauliche Ziele des Bebauungsplans

Im bisherigen Bebauungsplan „Siebler – 1. Änderung“ sind am Thurgauer Platz zwei Bauplätze für freistehende Einfamilienhäuser festgesetzt. Die Erschließung erfolgt über den westlich gelegenen Privatweg am Spielplatz.

Mit der Verlegung des Privatwegs nach Osten soll das Grundstück Flst.-Nr. 5505 eine zweite Erschließung (Mistweg) bekommen.

Weiterhin soll das Maß der baulichen Nutzung leicht erhöht werden: statt der bisher maximal möglichen Grundfläche von ca. 100 m² sollen nun maximal ca. 120 m² je Gebäude möglich sein. Dementsprechend soll eine Geschossfläche von maximal ca. 240 m² je Gebäude ermöglicht werden.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Siebler – 2. Änderung“ ist im Lageplan vom 4. September 2020 (Anlage 1) dargestellt.

1.3 Abwägungsgebot

Unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit hat die Gemeinde Gottmadingen auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen Belange, die Belange des Städtebaus, des Natur- und Landschaftsschutzes, der Wirtschaftlichkeit, des Vollzuges sowie der privaten Belange abgewogen und daraufhin am 22. September 2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Siebler – 2. Änderung“ gefasst.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ und Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit nur zum Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13a BauGB, ist es allerdings möglich den Flächennutzungsplan zu einem späteren Zeitpunkt anzupassen.

1.5 Bodenordnung

Eine Bodenordnung wird durchgeführt.

2. Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege

Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 S. 3 und § 10 Abs. 4 a BauGB abgesehen. Da es sich bei den überplanten Flächen bereits um Wohnbaufläche und private Verkehrsfläche handelt, kann eine Verletzung von Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeschlossen werden.

Die artenschutzrechtliche Prüfung vom 5. Dezember 2019 wurde im Rahmen des Planungsverfahrens für den Bebauungsplan „Siebler – 1. Änderung“ durch das Büro Freiraumplanung Schirmer durchgeführt. Artenschutzrechtlich relevante Tatbestände wurden nicht festgestellt.

3. Bebauung

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der angrenzenden Bebauung wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Nutzungsschablone für das entsprechende Baufeld.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Kenngrößen festgeschrieben:

- Höhe der baulichen Anlage (maximale Gebäudehöhe in m und Zahl der Vollgeschosse)
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Dachneigung
- Abgrenzung der bebaubaren Flächen durch Baugrenzen

Aufgrund der je Grundstück auf ca. 300 m² vergrößerten Fläche für das Allgemeine Wohngebiet kann nun eine um 20% größere Ausnutzung der Grundstücke erfolgen. Statt maximal ca. 100 m² Grundfläche je Gebäude und maximal ca. 200 m² Geschossfläche je Gebäude sind nun maximal ca. 120 m² Grundfläche je Gebäude und maximal ca. 240 m² Geschossfläche je Gebäude möglich. Dies ermöglicht Gebäude, die auch für größere Familien oder ein Mehrgenerationenwohnen geeignet sind.

3.2 Bauweise

Es ist die offene Bauweise zulässig.

Gebäude

Als Orientierungshilfe können die in der Anlage 2 dargestellten Gebäudeskizzen herangezogen werden.

Dachgestaltung

Entsprechend der Einträge im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Satteldächer oder Flachdächer zulässig.

Die Dächer der Garagen und Carports sind in allen Baufeldern als Flachdächer auszubilden.

Flachdächer sind als Gründächer auszubilden.

4. Erschließung, Verkehr und Entsorgung

4.1 Verkehrserschließung

4.1.1 Erschließung

Die Anbindung erfolgt über die vorhandenen Straßen.

4.1.2. Ruhender Verkehr

Sämtliche erforderlichen privat genutzten Stellplätze sind außerhalb des öffentlichen genutzten Verkehrsraumes auf Privatgelände auszuweisen.

4.2. Ver- und Entsorgung

Ist vorhanden.

5. Statistische Daten

Gesamtfläche des Plangebietes: 0,095 ha

6. Kosten

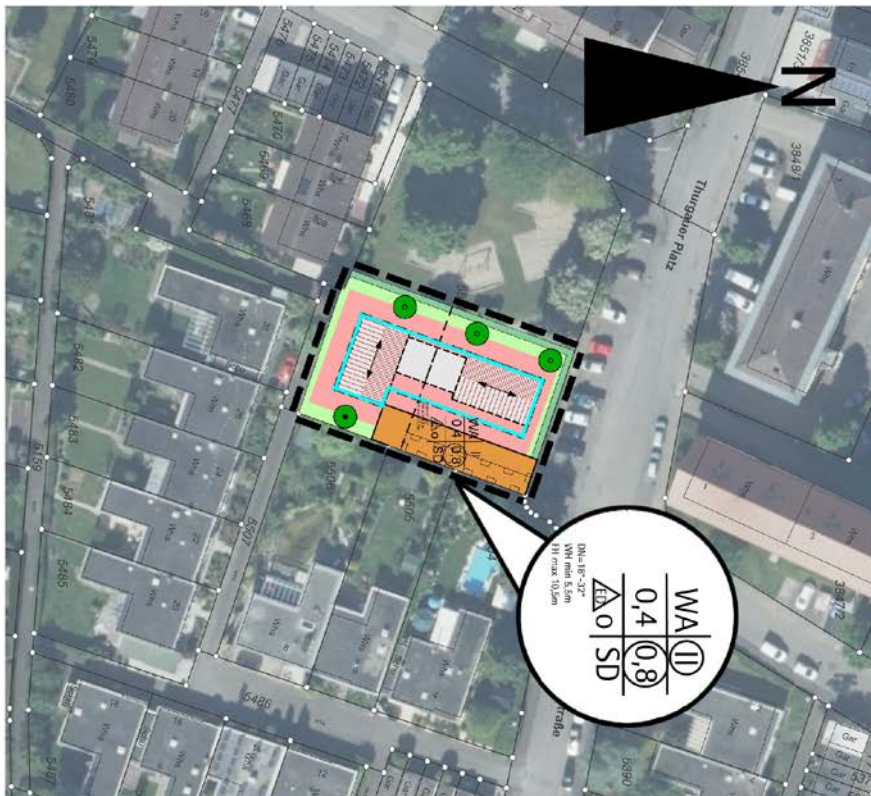
Es fallen Kosten für die Vermessung an.








Eine Bodenordnung ist notwendig.




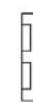






.....
Dr. Michael Klinger, Bürgermeister

.....
Markus Toepfer

Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplans „Siebler – 2. Änderung“
 Räumlicher Geltungsbereich vom 4. September 2020



 	
Zeichenerklärung gem. Planzeichenerverordnung (PlanZVO)	
1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 der Bauzonenverordnung – Baukörper § 8 Nr. 11 der Bauzonenverordnung – Baukörper 1.1. Allgemeine Wohngebiet (§ 4 BauZVO)	
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZG, § 16 BauZVO	
2.1. Grundflächenzahl (GRZ) Dezimalzahl ohne Keros	0,4
2.2. Geschossflächenzahl (GFZ) Dezimalzahl mit Keros	
2.2. Gebäudelichte zwingende Zahl der Vollgeschosse	
3. Bauweise, Baufähigkeit, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauZG, §§ 22 und 23 BauZVO)	
3.1. offene Bauweise	0
3.2. Haustyp Einzelhäuser zulässig	
3.2. Dachneigung	vor 28° bis 45°
3.3. Dachform	SD / FD Sattel- / Flachdach
3.4. Höhe	WH min minimale Wandhöhe WH max maximale Wandhöhe FH max maximale Firsthöhe (Satteldach)
3.5. Firstrichtung Satteldach	

3.6. Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche)	
4. Verkehrsflächen	
4.1. private Verkehrsfläche	
4.2. Geh- / Fahr- und Leitungsrecht	
5. Grünflächen	
5.1. private Grünfläche	
6. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	
7. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zum Schutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauZG)	
7.1. Pflanzgebiet Bäume: Erhaltungsgebiet Bäume	
7.3. Pflanzgebiet Hecke	

Satzungsschluss:	22. September 2020
Feststellung Entwurf:	22. September 2020
Aufstellungsschluss:	22. September 2020
Maßstab: 1:500	Gottmadingen: 4. September 2020

Anlage 2 zur Begründung des Bebauungsplans „Siebler – 2-. Änderung“
Gebäudeskizzen, als Orientierungshilfe bei der Gebäudegestaltung

Skizze Bebauung Thurgauer Platz

