

STADT RADOLFZELL
BEGRÜNDUNG
zur 2.Änderung des Bebauungsplans
„Schwärze“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB
für das Grundstück Flst. Nr. 2063

Entwurf

I. Allgemein

Der Vorhabenträger Michael Baur beabsichtigt, auf dem Grundstück Flst. Nr. 2063 an der Straße „In der Schwärze“ in Liggeringen ein zweites Wohnhaus zu bauen. Die planungsrechtlichen Grundlagen hierfür sollen mittels eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB geschaffen werden. Mit den vorliegenden Unterlagen sollen die Beschlüsse zur Änderung des Bebauungsplans und zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gefasst werden.

II. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung können unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren abgeschlossen werden.

Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist, dass

- der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von solchen Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG durchzuführen ist,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen,
- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² unterschritten wird.

Das Grundstück ist bereits mit einem Gebäude bebaut. Rundherum sind alle Grundstücke baulich genutzt. Es werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten. Die Größenbeschränkungen werden nicht erreicht. Dies bedeutet, dass das Bebauungsplanverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden kann.

Damit verbunden ist auch der Verzicht auf einen formellen Umweltbericht. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen entfallen.

III. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2015 befindet sich das Grundstück Flst. Nr. 2063 innerhalb einer Wohnbaufläche. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

IV. Das geplante Vorhaben

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 2063 an der Straße „In der Schwärze“ steht bereits ein Wohnhaus. Auf diesem Grundstück mit einer Größe von 839 m² soll ein weiteres Wohnhaus errichtet werden. Es soll auf der südlichen Hälfte des Grundstücks positioniert werden.



Es handelt sich um ein Einzelhaus mit einem Vollgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss mit einer Wohneinheit.

V. Abweichungen vom rechtskräftigen Bebauungsplan „Schwärze“

Der Standort für das geplante Gebäude befindet sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Diese muss entsprechend erweitert werden. Es werden zusätzlich 101 m² in das Baufenster einbezogen.

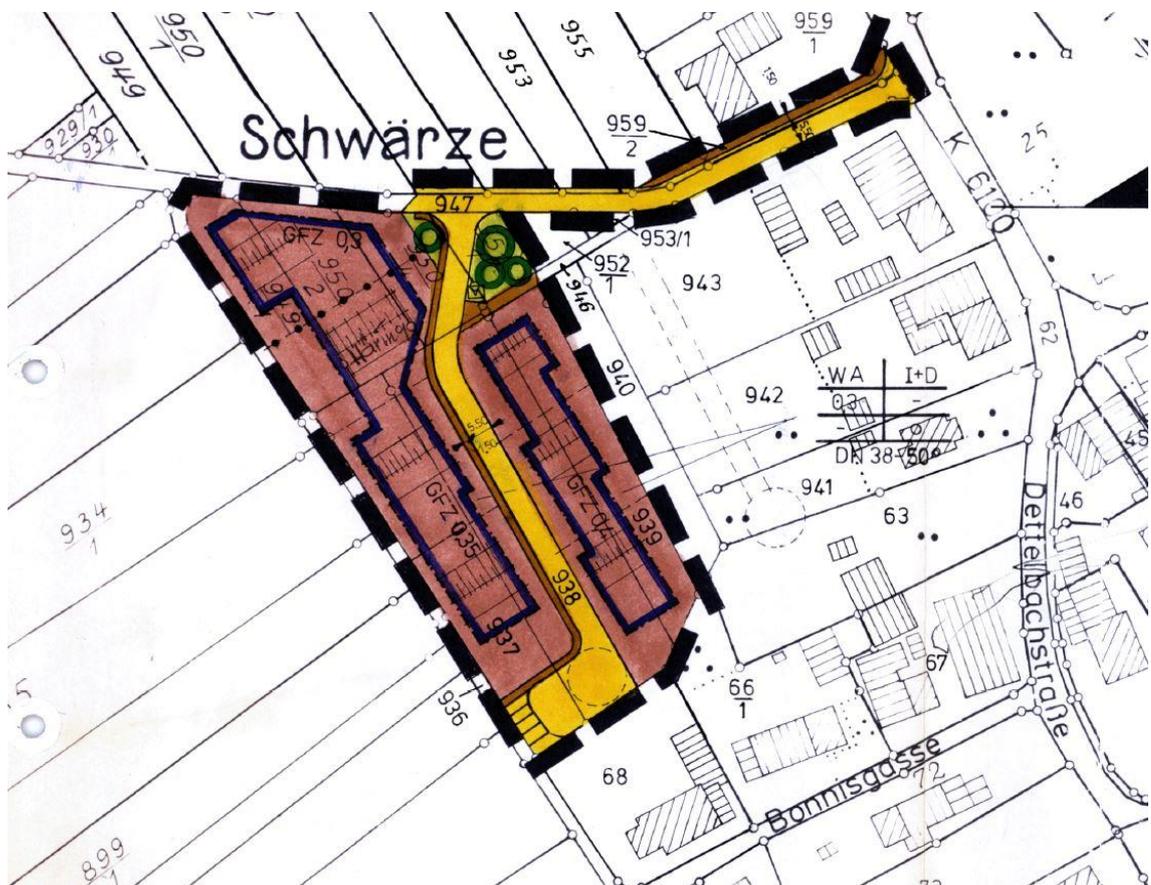
Das vorhandene Gebäude hat eine Grundfläche von 136 m².

Das geplante Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 80 m², insgesamt wird also eine Grundfläche von 216 m² erreicht. Dies entspricht bei einer Grundstücksgröße von 839 m² einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,26. Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,3 kann somit eingehalten werden.

Nach den Gestaltungsvorschriften darf die Traufhöhe (= Außenwand Schnitt Dachhaut) bis zur natürlichen, im Mittel gemessenen Geländeoberfläche max. 4,00 m aufweisen. Der Bezugspunkt ist nicht besonders beschrieben, es sind also alle 4 Seiten des Gebäudes relevant.

Aufgrund der geplanten Gebäudegestaltung und zur guten Ausnutzung des Dachgeschosses wird eine Traufhöhe von 4,00 m über der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche erreicht.

Sämtliche Bebauungsvorschriften und Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplans werden eingehalten.



VI. Erschließung

Das Grundstück ist vollständig erschlossen.

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung kann durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Die erforderlichen Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

VII. Eingriffsdarstellung

Mit dem geplanten Vorhaben soll ein bestehendes Wohngebiet nachverdichtet werden. Das geplante Vorhaben verursacht keine nachteiligen Umweltauswirkungen – und zwar aus folgenden Gründen:

- Es erfolgt eine Nachverdichtung innerhalb einer bebauten innerörtlichen Fläche, d.h. es wird eine zusätzliche Flächenversiegelung und – beanspruchung im Außenbereich vermieden (Eingriffsvermeidung);
- der bisherige Versiegelungsanteil wird um 125 m² erhöht;
- die übrige Gartenfläche bleibt überwiegend erhalten (Eingriffsminimierung);
- Weitere Schutzgüter werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

VIII. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben und Erschließungsplan ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Er besteht aus folgenden Teilen:

- Lageplan
- Wohnhaus mit Grundrissen, Ansichten und Schnitt.

Die geplante Gestaltung des Gebäudes kann im Einzelnen den Ansichtsplänen entnommen werden. Die Kubatur ist in der Schnittzeichnung verdeutlicht.

Radolfzell, den 15.05.2017

DIPL.-ING. BETTINA NOCKE

Freie Stadtplanerin Reg.Bau.M
78462 Konstanz Gottlieberstr. 2
Tel +49.7531.991035 Fax +49.7531.991036
E-Mail: bettina.nocke@t-online.de