

III. BEGRÜNDUNG

1 Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Landesbauordnung (LBO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der jeweils gültigen Fassung aufgestellt.

2 Erfordernis der Planaufstellung

Am 17.08.1990 wurde der Bebauungsplan „Wiedäcker II“ zur rechtskräftigen Satzung geführt. Gegenstand der aktuellen Änderung ist die Erweiterung des Geltungsbereichs und damit einhergehend des süd-westlichen Baufensters. Dieses befindet sich im Bereich der Flurstücke 1128/9, 1128/10 und 1128/11. Durch die Erweiterung des Geltungsbereichs und der westlichen Baugrenze des Baufensters wird das Flurstück 1123/53 mit in dessen Geltungsbereich aufgenommen.

Das Flurstück 1123/53 liegt derzeit im Planbereich des Bebauungsplans „Wiedäcker III“ vom 12.10.1996, befindet sich aber im selben Eigentum wie das östlich daran angrenzende Flurstück 1128/11, welches in den Geltungsbereichen beider Bebauungspläne liegt. Der Besitzer besagter Flurstücke plant die Erweiterung seiner baulichen Anlage, welche nach derzeitigem planungsrechtlichem Stand nicht möglich ist. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans soll die Möglichkeit der Errichtung einer weiteren baulichen Anlage im Innenbereich der Stadt Lauterstein, im Ortsteil Nenningen, ganz im Sinne des § 1 Abs.5 Satz3 BauGB geschaffen werden.

Im Zuge dieser Bebauungsplanänderung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wiedäcker III“ nachrichtlich, mittels einer Deckblattänderung, angepasst.

3 Lage des Plangebiets

Der Planbereich befindet sich nördlich des Ortskerns von Nenningen und umfasst eine Fläche von rund 870m². Der Fläche schließt sich im Norden der Ahornweg, im Osten bestehende Wohnbebauung und im Süden eine öffentliche Grünfläche an und wird im Westen durch eine öffentliche Parkfläche mit darauf liegendem Leitungsrecht der Stadt Lauterstein begrenzt. Sowohl die infrastrukturelle als auch die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Ahornweg.



Abbildung: Übersichtslageplan, ohne Maßstab, Grundlage: Top-Karte des Landesvermessungsamts Ba-Wü

„Wiedäcker III“ verringert. Diese Änderung findet zeitgleich zur Aufstellung der 1. Änderung nachrichtlich durch eine Deckblattänderung statt.

4.2 Bebauungsplan „Wiedäcker II“ vom 17.08.1990

Teile der Flurstücke 1128/12 und 1128/11 befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wiedäcker II“ der Stadt Lauterstein. In diesem ist die Fläche mit den Nutzungen Fläche für Wohnen und öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Um dem geltenden Planungsrecht Rechnung zu tragen, trotzdem aber den baulichen Vorstellungen des Eigentümers entgegen zu kommen, wurden ausschließlich die Festsetzungen im Zuge der 1. Änderung an das Bauvorhaben angepasst, die diesem entgegenstehen. Konkret handelt es sich hierbei um die Erhöhung der maximal zulässigen GRZ von 0,35 auf 0,4; die Änderung der zulässigen Dachneigung von 30°-36° auf 30° - 40°; die Verringerung des Abstandes zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche von 5,00m auf 2,50m sowie die Drehung der zulässigen Stellung baulicher Anlagen um 90°. Diese wird allerdings nicht im gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung angepasst, sondern nur auf Flurstück 1123/53.

Alle sonstigen getroffenen Festsetzungen werden aus dem Bebauungsplan „Wiedäcker II“ in dessen 1. Änderung übernommen.

5 Städtebauliches Konzept

Durch die Vergrößerung des Geltungsbereichs und des Baufensters des Bebauungsplans „Wiedäcker II“ werden die beiden durch diese Änderung betroffenen Bebauungspläne an die bestehende Flurstückenteilung angepasst. Dies führt zu einer erhöhten Übersichtlichkeit und klaren Strukturierung in Bezug auf die baurechtlichen Vorgaben.

Hauptzweck der Bebauungsplanänderung ist die Einräumung der Möglichkeit einer baulichen Erweiterung des Eigentümers der Flurstücke 1128/11 und 1123/53. Durch die momentan geltenden Festsetzungen ist eine diesbezügliche Bebauung ausgeschlossen. Alle Festsetzungen – insbesondere zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen - orientieren sich an der baulichen Bestandsituation. Ein Einfügen in die umgebende Bebauung ist somit gewährleistet.

Ganz im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz3 BauGB erfolgt durch dieses Vorgehen die städtebauliche Entwicklung der Stadt Lauterstein vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung. Die bestehende städtebauliche Struktur wird durch die Bebauungsplanänderung nahezu nicht beeinträchtigt, es wird die Möglichkeit der Schließung einer innerörtlichen baulichen Lücke ermöglicht.

Durch die Dimensionierung des Baufensters wird dem Eigentümer genügend Raum zur Verwirklichung seines Vorhabens gegeben und gleichzeitig den Anforderungen des momentan bestehenden Baurechts nachgekommen.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im Sinne einer bedarfsorientierten Bauleitplanung, durch die geänderten Festsetzungen der Bebauungsplanänderung werden weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.