

BEBAUUNGSPLAN

UND

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 13 BAUGB

„Ödachstraße, 2. Änderung bei Flst. 509/11“

- BEGRÜNDUNG -

Bearbeitung:

VTG STRAUB

VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

VTG Straub
Ingenieurgesellschaft mbH

Hermann-Schwarz-Str. 8
73072 Donzdorf

Tel. (07162) 910 13 -0, Fax -23

Email. info@vtg-straub.de

VTG Projekt Nr. 12-330

Aufgestellt:

Donzdorf, den 23.08.2013

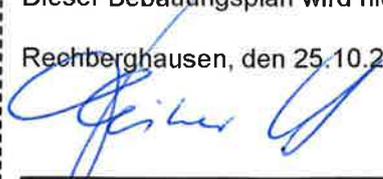
Rechtskräftig:

Rechberghausen, den 07.11.2013

Ausfertigungsvermerk:

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt:

Rechberghausen, den 25.10.2013


R. Ruf, Bürgermeister





1 Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Rechberghausen hat sich im Sinne der Nutzung bestehender innerörtlicher Baulandpotentiale und der sinnvollen städtebaulichen Ergänzung der bestehenden Ortslage dazu entschlossen den Bebauungsplan „Ödachstraße“ in seinem südlichen Bereich zu ändern und um einen Bauplatz auf dem Flurstück 509/11 zu ergänzen. Dem grundsätzlichen Ansinnen der Gemeinde zur Schließung innerörtlicher Baulücken und einer einheitlichen städtebaulichen Struktur lässt auf eine rasche, der Umgebung angepasste Umsetzung der Planung schließen. Darüber hinaus ist die verkehrliche und versorgungstechnische Erschließung des Änderungsbereichs über die öffentliche Fläche „Bühlstraße“ gesichert.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Norden von Rechberghausen in unmittelbarem Anschluss an die bestehende Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ödachstraße“.

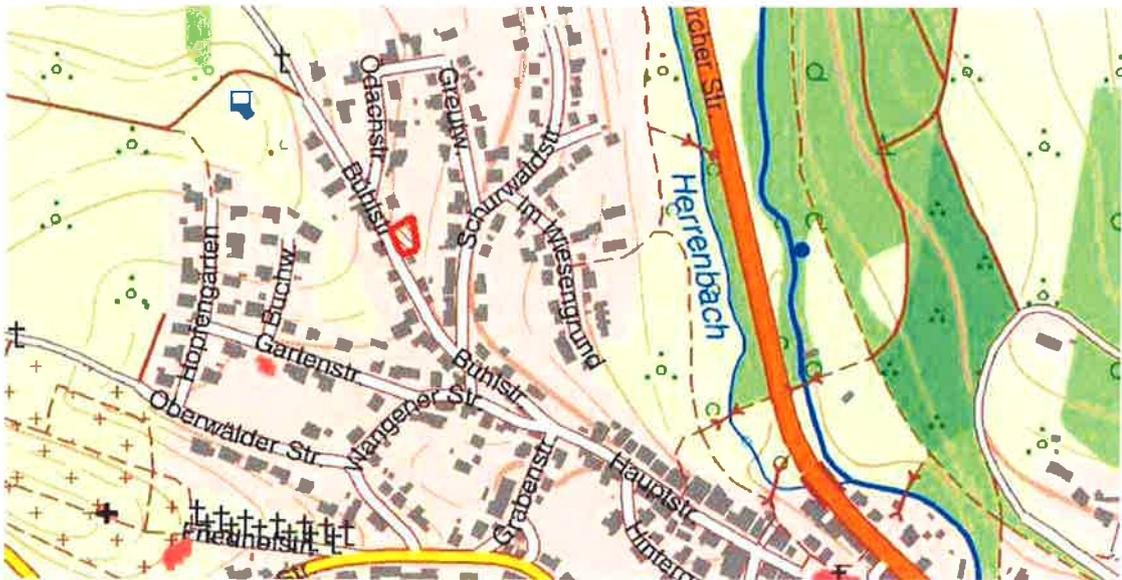


Abbildung 1: Lageplan Gebietsabgrenzung, ohne Maßstabsangabe, Grundlage: Top-Karte des Landesvermessungsamts Baden-Württemberg

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erstreckt sich über das rund 410m² große Flurstück 509/11.

Die künftige Baugebietsfläche wird bisher landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Im Norden, Osten und Süden grenzen bebaute Flurstücke an das Gebiet, im Westen die Bühlstraße.



Abbildung 2: Lageplan Gebietsabgrenzung, ohne Maßstab

Topographie

Das Plangebiet steigt von Nordwesten in Richtung Nordwesten und Südosten leicht an, der Höhenunterschied beträgt ca. 0,40m.

Von einer erheblichen Beeinträchtigung der topographischen Bedingungen innerhalb des Gebiets ist somit nicht auszugehen.

3 Bestehende Rechtsverhältnisse und vorbereitende Bauleitplanung

Das komplette Gebiet der Bebauungsplanänderung liegt im Geltungsbereich des seit dem 01.08.1969 gültigen Bebauungsplan „Ödachstraße“. Im Zuge der dargestellten Änderung wird der Geltungsbereich auf dem Flurstück 509/11 als Fläche mit Nutzungsbestimmung „Reines Wohngebiet“ ergänzt.

Die Ausweisungen des gültigen Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Östlicher Schurwald und des Bebauungsplans „Ödachstraße“ stimmen in dem betreffenden Bereich, gemäß den zur Verfügung stehenden Unterlagen, nicht überein. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ödachstraße“ ist das Flurstück 509/11 als „Reines Wohngebiet“ ausgewiesen, im gültigen Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche“ gekennzeichnet.

Nach Analyse der Umgebung soll der Bebauungsplan „Ödachstraße, 2. Änderung“ aus den Vorgaben des bereits auf dem Flurstück gültigen Bebauungsplans „Ödachstraße“ entwickelt werden. Die Art der baulichen Nutzung wird aus dem gültigen Bebauungsplan auf das Plangebiet übertragen. Dadurch wird den gegenwärtigen Anforderungen gerecht und eine einheitliche städtebauliche Entwicklung gewährleistet, die der umgebenden Bestandsbebauung in Hinblick auf die Nutzungsart angepasst ist.

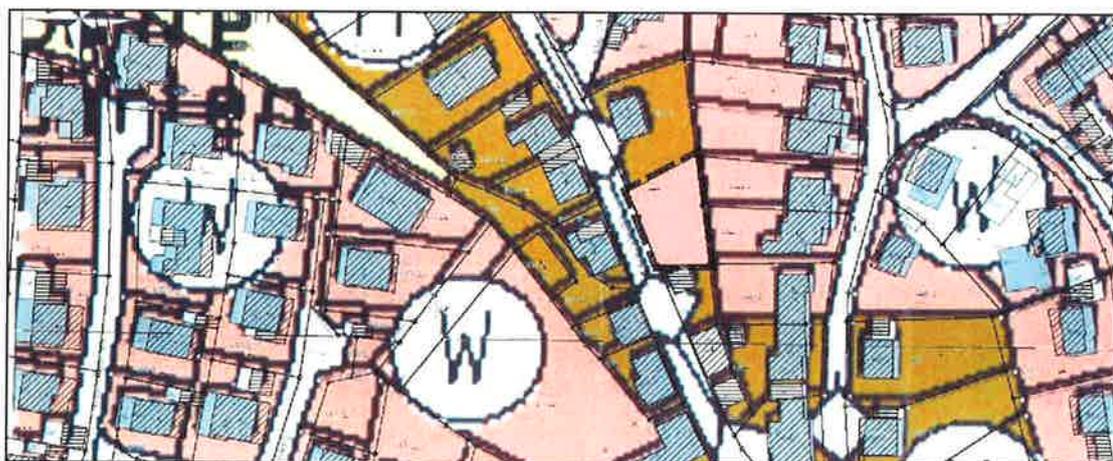


Abbildung 3: Auszug gültiger FNP mit Überblendung Bebauungsplan, Maßstab: M 1:2.000

4 Ziele und Zwecke der Planung

Wie bereits dargestellt, beabsichtigt die Gemeinde Rechberghausen im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans „Ödachstraße“ ein zusätzliches Baufenster auf dem Flurstück 509/11 auszuweisen. Durch diese Ausweisung soll eine ansprechende und angepasste Bebauung ermöglicht werden, welche die umgebenden baulichen Anlagen in einen städtebaulichen Zusammenhang bringt und als Verbindungsglied fungiert.

Der Grundcharakter des Gebiets wird durch die Änderung im Bebauungsplan „Ödachstraße“ nicht verändert. Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich vielmehr um eine schlüssige Verbindung der bestehenden Bebauung, welche die vorhandenen Raumkanten soweit möglich aufnimmt.

5 Erschließung

Das im Rahmen der Änderung zusätzlich hinzugekommene Baufenster auf dem Flurstück 509/11 wird über die öffentliche Verkehrsfläche der Bühlstraße (Flst. 1502) verkehrlich und versorgungstechnisch erschlossen. Eine Vereinbarung bezüglich der erschließungsbeitragsrechtlichen Kosten wurde bereits mit den Bauherrn getroffen.

6 Erläuterung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Gebietscharakter des Plangebiets bleibt durch die festgesetzte Art der baulichen Nutzung „Reines Wohngebiet“ auf dem Flurstück 509/11 erhalten. Grund dafür ist der automatische Ausschluss von Einrichtungen, die sich wesentlich von der umgebenden Bebauung abgrenzen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

Für das beschriebene Plangebiet werden analog zum Festsetzungsumfang des Bebauungsplans „Ödachstraße“ als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl und eine Begrenzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse

festgesetzt. Hinsichtlich der planerisch festgelegten Bauweise wird die „Offene Bauweise“ mit Beschränkung auf Einzel- und Doppelhausbebauung festgeschrieben.

7 Örtliche Bauvorschriften

Die im Rahmen der Örtlichen Bauvorschriften dargestellten Festsetzungen werden aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen getroffen und orientieren sich am direkt angrenzenden Bestand. Zusätzlich werden die seither geltenden Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung in den Grundzügen aufgenommen.

Lediglich die zulässige Dachneigung für die Dachform Satteldach wird von 30° auf einen Spielraum von 25° - 35° geändert. Dies soll dem Bauherrn erweiterte Gestaltungsmöglichkeiten bieten und garantiert darüber hinaus ein Einfügen in die Umgebung. Weiterhin werden insbesondere für die äußere Gestaltung der Gebäude Regelungen getroffen die sicherstellen, dass sich zukünftige Gebäude im Geltungsbereich der Änderung gestalterisch in die Umgebung einfügen.

Abschließend werden in gleichem Zusammenhang Vorgaben zur Gestaltung der Freiflächen getroffen die darauf abzielen, dass insbesondere zur umgebenden Bebauung und der landwirtschaftlich genutzten Fläche hin ein möglichst harmonischer Übergang sichergestellt ist.