

Kreis: Ludwigsburg
Stadt: Sachsenheim
Gemarkung: Großsachsenheim

Begründung

zum Bebauungsplan
„Goethestraße 3. Teiländerung (Flurstück Nr. 4928)“

Aufgestellt:
Ludwigsburg, den 13.03.2008

KMB
Kerker, Müller + Braunbeck
Freie Architekten
Stadtplaner und
beratende Ingenieure
Brenzstraße 21
71636 Ludwigsburg
Tel: 0 71 41 / 44 14-0
Fax: 0 71 41 / 44 14-14

1. Erfordernis der Planänderung

Das Verfahren „3. Teiländerung (Flurstück Nr. 4928)“ zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Goethestraße“ wurde erforderlich, da ein Vorhabenträger im nördlichen Änderungsbereich die Realisierung eines Bauvorhabens plant, das nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplans übereinstimmt.

Die Stadt Sachsenheim hat sich deshalb zur Durchführung eines Änderungsverfahrens nach § 13a BauGB entschlossen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Durch die 3. Teiländerung liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Goethestrasse - 1. Teiländerung“.

Der Geltungsbereich der 3. Teiländerung umfasst das Flurstück Nr. 4928.

Maßgeblich für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist die Darstellung im Planteil.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung / Auswirkungen auf die bauliche Struktur und Nutzung

Die Art der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ bleibt bestehen. Das Maß der Nutzung wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan in Teilbereichen verändert. Außerdem verändert sind die Gebäudetypen. Dies wirkt sich aber auf die städtebauliche Grundstruktur bezüglich der überwiegenden Ausrichtung der Traufen nach Süden, der Höhenentwicklung der Bebauung im Allgemeinen und die Dachform nur geringfügig aus.

Das Erschließungssystem wird nicht verändert.

4. Veränderte Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Am Kreisel in der Heinrich-Heine-Straße wird auf dem Eckgrundstück Traunreuter Straße / Burkauer Straße anstelle der Hausgruppen mit Einfamilienhäusern eine Bebauung mit Einzelhäusern (Mehrfamilienhäusern) vorgesehen. Das bisher großzügige Baufenster wird in 3 kleinere Baufenster gegliedert und geringfügig nach allen Seiten ausgedehnt. Die überbaubare Grundstücksfläche verringert sich jedoch in der Summe um ca. 730 m².

Um den Stellplatzanforderungen gerecht werden zu können ist der Bau einer Tiefgarage vorgesehen. Die ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen (GGA / GST) im Norden des Grundstücks entfallen. Es wird eine Fläche für TG festgesetzt. Die Zufahrt wird von der Burkauer Straße in die Traunreuter Straße verlegt. Hierzu müssen zwei Standorte von Pflanzgebieten für Einzelbäume verändert werden. Die Anzahl der vorgesehenen Bäume bleibt unberührt.

Außerdem wird die Dachform auf Satteldächer beschränkt und die Dachneigung von 30-35° auf 30-40° angehoben. Auch Beschränkungen bei den Dachaufbauten werden geändert. Es sind nur Zwerchgiebel zulässig. Für die Südfassaden ist nur ein Zwerchgiebel mit einer max. Breite von 11,50 m und für die Nordfassaden sind zwei Zwerchgiebel mit einer max. Einzellänge von 5,50 m zugelassen. Die Gesamtbreite der Zwerchgiebel auf einer Dachfläche wurde daher großzügiger bemessen.

5. Umweltverträglichkeit, Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit den dargelegten Teiländerungen gehen so geringfügige Veränderungen einher, dass sie keinen Änderungsbedarf der vorgelegten Eingriffs- / Ausgleichsbilanz mit sich bringen. Weitere nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.