

Stadt Buchloe



1. Änderung des Bebauungsplanes „Lindenberg Süd I“

Begründung

(§ 9 Abs. 8 i. V. m. § 2 a BauGB)

In der Fassung vom 15.11.2011

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Lindenberg Süd I“ der Stadt Buchloe

1. Änderungsbereich

Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft den kompletten Bereich nördlich der Allgäuer Straße.

2. Veranlassung und Ziele der Planung

Im Zuge der Nachverdichtung sollen die Einzelbaufenster entlang der Kemptener Straße aufgegeben werden. Stattdessen wird den Bauherren durch die Festsetzung von groß dimensionierten Baufenstern (Baugrenzen und Baulinien) mehr baulicher Nutzraum verschafft.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen auch kleinere Korrekturen in der Grundstücksparzellierung, der Gebäudegestaltung und der Verkehrserschließung des Baugebiets erfolgen.

Ziel der Bauleitplanung ist somit, durch eine Erhöhung der Bebauungsdichte, eine intensivere Nutzung des Plangebietes zu erreichen.

3. Planung

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Lindenberg Süd I“ werden folgende Festsetzungen geändert:

Maß der baulichen Nutzung

- Die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche (Perlenkette) wird neu gegliedert. Drei Festsetzungstafeln unterteilen die verschiedenen Sektoren.
- Die Zahl der Vollgeschosse entlang der Kemptener Straße wird auf II (zwingend) festgesetzt. Direkt nördlich der Allgäuer Straße gelten die Festsetzungen II bzw. ID als Höchstgrenze (zeichnerische Festsetzung).
- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entlang der Kemptener Straße sowie westlich der Stichstraße mit Wendehammer auf 0,3 festgesetzt. Im übrigen Änderungsbereich gilt eine GRZ von 0,4 (zeichnerische Festsetzung).
- Im südöstlichen Sektor, zwischen Wendehammer und Alpenblickstraße, wird die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,5 festgesetzt. Im übrigen Änderungsbereich gilt eine GFZ von 0,4 (zeichnerische Festsetzung).

Straßenverkehrsflächen:

- Der Wendehammer nördlich der Allgäuer Straße (Grundstücke Fl. Nr. 79 und 80 Gemarkung Lindenberg) wird auf 16 Meter verbreitert, um dem PKW-Verkehr eine ausreichende Wendemöglichkeit zu ermöglichen.
Durch die Verbreiterung der Verkehrsfläche in diesem Bereich, wird eine Verschiebung des kompletten Straßenzuges in Richtung Süden notwendig.
Zusätzlich wird der Kurvenradius auf 8 Meter vergrößert (zeichnerische Festsetzung).
Die Parzellierung der angrenzenden Grundstücke sowie die Situierung der umliegenden Gebäude wird zeichnerisch angepasst.
- Der Gehweg entlang der Kemptener Straße wird durch Straßenbegleitgrün ersetzt (Hinweis).

Baugrenzen / Baulinien:

- Die Baugrenzen entlang der Alpenblickstraße und der Kemptener Straße werden begradigt und im Abstand von 5 bzw. 10 Meter parallel zur Verkehrsfläche geführt (zeichnerische Festsetzung).
- Im Bereich des Wendehammers werden die Baugrenzen der südlich angrenzenden Grundstücke zurückversetzt (zeichnerische Festsetzung).
- Auf Höhe der Grundstücke Fl. Nrn. 77/3, 77, 78, 79 sowie 81 und 84 wird entlang der Kemptener Straße eine Baulinie festgesetzt (zeichnerische Festsetzung).

Gestaltung der Gebäude:

- Für die Hauptgebäude mit der Festsetzung ID wird eine Kniestockhöhe von max. 1,00 m vorgeschrieben. Bei Hauptgebäude mit der Festsetzung II (zwingend und als Höchstgrenze) darf die Höhe des Kniestocks 0,50 m nicht übersteigen (textliche Festsetzung).

Mindestgröße der Baugrundstücke:

Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße in § 4 der Satzung vom 17.01.1979 entfällt, da den Grundstückseigentümern mehr Freiraum bei der Parzellierung ihrer Bauplätze zugestanden werden soll.

Einfriedungen:

Die Festsetzung hinsichtlich der Einfriedungen in § 9 der Satzung vom 17.01.1979 entfällt, da die Geltung der am 01.12.2008 inkraftgetretenen Ortsgestaltungssatzung der Stadt Buchloe gewünscht wird.

4. Rechtliche Gründe, Verfahren

Der Stadtrat Buchloe hat am 26.07.2011 die erste Änderung des Bebauungsplanes „Lindenberg Süd I“ beschlossen.

Nachdem es sich bei der Bebauungsplanänderung vor allem um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt, wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt.

Durch die Anpassung der Baugrenzen werden größere bauliche Nutzräume und somit auch weiterer Wohnraum geschaffen (Nachverdichtung).

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Das Änderungsverfahren hat keine negativen Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes oder der Landschaftspflege. Gesetzlich geschützte Bereiche des Naturschutzes, Biotope oder Landschaftsbestandteile werden durch die Planänderung nicht berührt.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Erstellung eines Umweltberichts wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

5. Ökologischer Ausgleich

Da die gegenständliche Bauleitplanung im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt wird, gelten die zu erwartenden Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein ökologischer Ausgleich ist deshalb nicht erforderlich.

6. Erschließung

Wie bereits dargestellt, soll der nördlich der Allgäuer Straße verlaufende Straßenzug mit Wendehammer um wenige Meter nach Süden versetzt werden.

Diese Maßnahme ist der Verbreiterung des Wendehammers auf 16 Meter geschuldet, der ansonsten bis an die Gebäudegrenzen der umliegend situierten Baukörper heranreichen würde.

Darüber hinaus wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um ein schmales Teilstück des Grundstückes Fl. Nr. 76 erweitert. Die zusätzliche Verkehrsfläche soll der Abrundung der Alpenblickstraße dienen.

Eine darüber hinaus gehende Anlage neuer oder die Erweiterung bestehender Erschließungsanlagen ist nicht vorgesehen.

Buchloe,

.....
Josef Schweinberger
1. Bürgermeister