



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO/12/431
	Status: öffentlich
	Datum: 16.10.2012
Federführend:	Bericht im Ausschuss: Henning Tams
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:
	Bearbeiter: Henning Tams
B-Plan 75, 1.Änderung "westlich der Wilhelmstraße"	
Aufstellungsbeschluss	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
05.11.2012	Bau- und Planungsausschuss

A: Sachbericht**B: Stellungnahme der Verwaltung****C: Prüfungen:**

1. Umweltverträglichkeit

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

D: Finanzielle Auswirkungen**E: Beschlussempfehlung**Zu A und B: Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Der B-Plan 75 ist seit dem 22.12.2009 in Kraft. Durch den B-Plan soll in erster Linie die Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche ermöglicht und geregelt werden. Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans sehen für die rückwärtigen Bereiche – also für die „Hintergrundstücke“, die nicht direkt an einer öffentlichen Erschließungsstraße liegen, sondern nur über das „Vordergrundstück“ erreichbar sind - eine Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten auf 2 WE vor. Für die direkt an der Wilhelmstraße gelegenen Grundstücke bzw. Grundstücksbereiche gibt es zwar eine Festsetzung der zulässigen Bauweise (hier: Einzel- und Doppelhäuser), jedoch keine Beschränkung der Anzahl der darin zulässigen Wohneinheiten.

Ein Eigentümer beabsichtigt den Abriss eines an der Wilhelmstraße gelegenen Gebäudes und den Neubau eines Einzelhauses mit 7 Wohneinheiten. Dies kann auf Grund der erforderlichen Stellplätze (mind. 7 Stellplätze) und des damit verbundenen Bauvolumens als städtebaulich problematisch betrachtet werden, auch wenn die Festsetzungen des B-Plans eingehalten werden.

Aus diesem Grunde schlägt die Verwaltung vor, den B-Plan zu ändern und auch für die an der Wilhelmstraße gelegenen Grundstücksbereiche die Anzahl der Wohneinheiten zu begrenzen. Die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten kann differenziert nach den im B-Plan bereits definierten Quartieren erfolgen. Dabei ist zu berücksichtigen, wie viele Wohneinheiten sich heute in den Gebäuden befinden.

Mit Ausnahme von drei Adressen (Hausnr. 13,15 (Quartier 15) und Hausnr. 51 (Quartier 6)) sind innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plan 75 nicht mehr als 2 WE je Wohngebäude vorhanden.

Eine Änderung könnte in diesen Quartieren (Qu. 5, 7, 8, 9, 10,11, 12, 13, 14, 16) eine Begrenzung auf z.B. 3 WE je Wohngebäude vorsehen.

Da durch diese Änderung die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans nicht berührt werden, kann die Änderung im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) durchgeführt werden.

Zu C: Prüfungen

1. Umweltverträglichkeit

entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

entfällt

Zu D: Finanzielle Auswirkungen

entfällt

Zu E: Beschlussempfehlung

1. Für das Gebiet westlich der Wilhelmstraße in einer Tiefe von ca. 80 m, wie aus dem anliegenden Plan ersichtlich, wird die 1. Änderung des Bebauungsplans 75 aufgestellt. Planungsziel ist die Ordnung der baulichen Entwicklung zur Vermeidung städtebaulicher Missstände.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

gez.

Roland Krügel
Bürgermeister

Anlage/n:

Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans 75
Planzeichnung des rechtskräftigen B-Plan 75

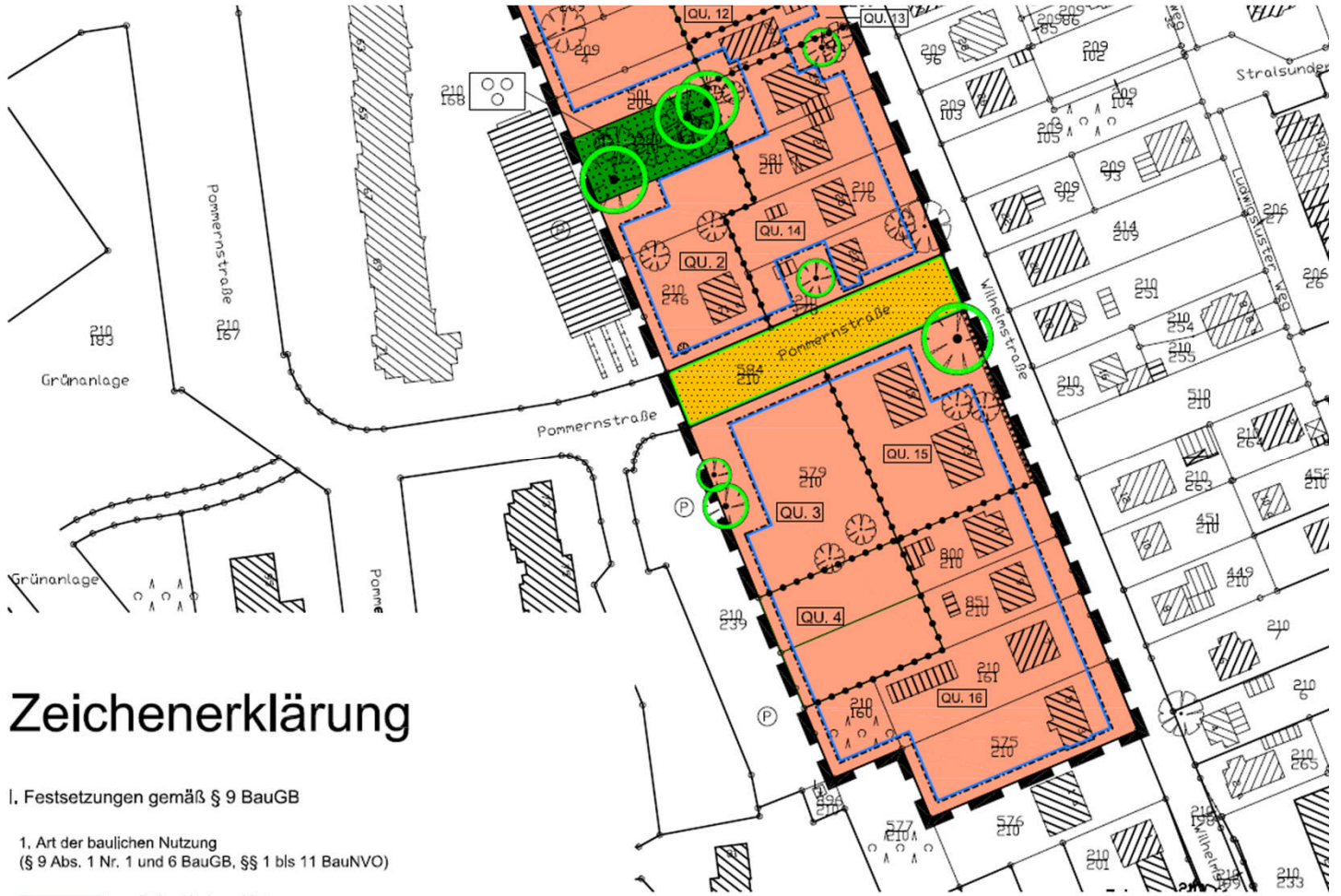
Ausschnitt aus dem rechtskräftigen B-Plan 75



Zuordnung der Festsetzungen

WA	△ED	WA	△ED	WR	△ED
	I		II	max. 2 WE	II
mind. 25°	GRZ 0,3	mind. 25°	GRZ 0,3	mind. 25°	GRZ 0,3
	FH 9,00		FH 9,00		FH 9,00
Gilt für: QU. 5 QU. 7 QU. 9 QU. 11 QU. 13		Gilt für: QU. 6 QU. 8 QU. 10 QU. 12 QU. 14		Gilt für: QU. 1 QU. 2 QU. 4 QU. 17 QU. 18 QU. 19	
WA	△ED	WA	△ED	WR	△ED
	I		II		II
mind. 25°	GRZ 0,3	mind. 25°	GRZ 0,3	mind. 25°	GRZ 0,3
	FH 10,00		FH 10,00		FH 10,00
Gilt für: QU. 16		Gilt für: QU. 15		Gilt für: QU. 3	

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen B-Plan 75



Zeichenerklärung

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Reine Wohngebiete
(§ 3 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

max. 2 WE höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

QU. 1

Bezeichnung der Teilbaugebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,3 Grundflächenzahl, z. B. GRZ 0,3
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. II
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3. Bauweise, Bauformen, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)



Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Gartenland

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) und Abs. 6 BauGB)



Bäume erhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) und Abs. 6 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

1. Änderung B-Plan 75 „westlich Wilhelmstraße“

Datengrundlage ALK 2006, Herausgeber: Vermessungs- und Katasterverwaltung >-r

