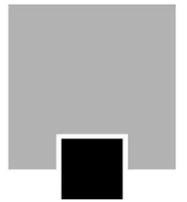


KREIS: LUDWIGSBURG
STADT: BÖNNIGHEIM
GEMARKUNG: BÖNNIGHEIM

K M B



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Kirchwiesen, 1. Änderung“

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)

Ludwigsburg, den 26.03.2021

Bearbeiter/in: A. Tiefau

1. Erfordernis und Ziele der Bebauungsplanänderung

Die Bebauung weniger noch bestehender Baulücken und die städtebauliche Überarbeitung und Einbeziehung an die Grenzen der Bebauungspläne stoßender Grundstücke haben den Gemeinderat ursprünglich zur Änderung und Zusammenfassung verschiedener Bebauungspläne zu dem Bebauungsplan „Kirchwiesen“ veranlasst. Gleichzeitig waren unterschiedliche Festsetzungen anzugleichen.

Den Eigentümern der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sollte ferner Gelegenheit gegeben werden, Anregungen und Änderungswünsche vorzutragen. Hieraus resultiert auch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Kirchwiesen in Form einer Ausweisung von Baufenster für Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen in Teilbereichen der privaten Grünflächen.

2. Bestehende und geänderte Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kirchwiesen“ deckt sich mit den ursprünglichen Bebauungsplänen „Kirchwiesenweg I“, Kirchwiesenweg II“ – Änderung und Erweiterung und „Kirchwiesenweg III“ – Änderung. Der gesamte Bereich wurde städtebaulich überarbeitet. Der unbebaute Gebietsteil an der Feldbrückenstraße wurde städtebaulich untersucht und wurde ebenfalls der Bebauung zugeführt.

Sämtliche bestehende planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Kirchwiesen“ werden aufgehoben und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kirchwiesen, 1. Änderung“ ersetzt.

3. Planinhalt

Bebauungsplan

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt.

Die Baugrenzen sind entsprechend der eingetretenen Nutzung eingetragen; auf den Grundstücken, wo die Möglichkeit für Erweiterungen bzw. Anbauten besteht und es sinnvoll erscheint, sind die Baugrenzen großzügig gehalten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an der bestehenden städtebaulichen Entwicklung des Gebietes und führen nur soweit, wie sie für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele notwendig sind.

Textliche Festsetzungen

Im Textteil wurden die Daten der Rechtsgrundlagen entsprechend der Gesetzestexte aktualisiert.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig.

Im Dorfgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen nach § 5 Abs. 2 Ziff. 8+9 BauNVO, sowie Großviehhaltung und Ausnahmen nach Abs.3 unzulässig.

Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Ziff. 6-8 unzulässig.

Auf der Fläche für Gemeinbedarf (Flst.Nr. 318/2) ist neben der eingetretenen Nutzung (Kindergarten, Park-/Stellplätze, Spielflächen usw.) auch Wohnen zulässig.

Die Grundflächenzahl ist in den textlichen Festsetzungen mit der Höchstgrenze gem. 17 BauNVO festgesetzt. Bei der Zurechnung von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten darf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 nur mit wasserdurchlässigen Stellplatzbelägen und begrünten überdachten Stellplätzen (Carports) bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Um künftigen Problemen der Erschließung und Parkierung entgegen zu treten ist die Zahl der Wohnungen je Einzelhaus bzw. je Gebäudeteil bei Doppel- und Reihenhäusern begrenzt.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) ist entsprechend Planeinschrieb festgesetzt; in allen anderen Fällen darf sie max. 0,25 Meter über der höchsten Geländehöhe des natürlichen Geländes am Gebäude liegen, zwischen bestehenden Gebäuden wird die gemittelte EFH festgesetzt.

Die Gebäudehöhen haben sich an der bestehenden Bebauung der näheren Umgebung zu orientieren.

Um gleiche Rechtsverhältnisse darzulegen, wurde die Ziff. 2 der örtlichen Bauvorschriften (Dachform und Dachneigung, Dachaufbauten) den allgemeinen Rechtsverhältnissen in Bönigheim angepaßt und neu formuliert.

4. Änderungen

Aufgrund von Änderungswünschen aus der Öffentlichkeit besteht die Notwendigkeit für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Kirchwiesen. Um den aus der Öffentlichkeit direkt geäußerten Bedarf an privaten Stellplätze und Flächen für Nebenanlagen im Plangebiet decken zu können, sollen für Teilflächen der privaten Grünflächen im Bebauungsplan Baufenster für Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen ausgewiesen werden.

5. Grünordnung

Die Flst.Nr. T.v. 293, T.v. 294, 295/1, 296, 297 und 298 werden überwiegend als Zier- und Nutzgärten genutzt, sie sind deshalb als private Grünfläche festgesetzt.

Die Versiegelungen auf Teilbereichen der privaten Grünflächen durch Carports werden mit der festgesetzten Dachbegrünung kompensiert. Die nicht überdachten Stellplätze sind entsprechend mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Um die Grundstücke im südlichen Bereich entlang des Mühlbaches einzugrünen, ist ein 5m breites Pflanzgebot eingetragen; in den textlichen Festsetzungen wird unter Ziffer 4 auf den Gewässerrandstreifen des Mühlbaches hingewiesen.

Anmerkung:

Diese Begründung wird dem Bebauungsplan beigelegt, ohne Bestandteil desselben zu sein; sie hat keinen Rechtscharakter.