

Bebauungsplan „Unter dem Endersbacher Weg – 2. Änderung“

Begründung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Unter dem Endersbacher Weg II – 2. Änderung“ umfasst die vollständige innerhalb des ursprünglichen Bebauungsplanes „Unter dem Endersbacher Weg II“ rechtsverbindlich seit 29.06.1978 liegenden Grundstücke Grabenstraße 18 (Flst. Nr.269/12) und Ginsterweg 1 (Flst. Nr. 269/3) sowie Teilflächen der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen von Flst. Nr 269/3 und 269/12.

1. Anlass der Planung

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Einmündung der Grabenstraße in die Brunnenstraße soll dem tatsächlichen Ausbau angepasst werden. Die nicht benötigte Verkehrsfläche soll künftig als Wohnbaufläche den angrenzenden Grundstücke Grabenstraße 18 (Flst. Nr.269/12) und Ginsterweg 1 (Flst. Nr. 269/3) zugeschlagen werden können. Gleichzeitig soll auf dem Grundstück Grabenstraße 18 (Flst. Nr. 269/12) ein Garagenbaufenster für eine Doppelgarage geschaffen werden und das bestehende, weit zurückliegende Garagenbaufenster auf dem Grundstück Ginsterweg 3 (Flst. Nr. 269/3) entfallen. Als Ersatz soll für das Flst. Nr 269/3 ein neues Garagenbaufenster im nördlichen Anschluss an die überbaubare Grundstücksfläche geschaffen werden.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Unter dem Endersbacher Weg II“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umwandlung nicht benötigter Verkehrsflächen und das Aufnehmen weiterer Garagenbaufenster geschaffen werden. Dabei soll die Struktur des bestehenden Wohngebietes beibehalten werden.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 2015 des Planungsverbandes Unteres Remstal als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan 2015 des Planungsverbandes Unteres Remstal entwickelt.

4. Inhalt der Planung

Die wesentliche Festsetzung im Geltungsbereich ist die Umwandlung nicht benötigter Verkehrsfläche in Wohnbaufläche. In diesem Zusammenhang sollen die nicht mehr zeitgemäßen Sichtfelder entfallen. Die für diese Sichtfelder festgesetzten Einschränkungen für sichtbehindernde Nutzungen und Bepflanzungen können in diesem verkehrsberuhigten Wohngebiet aufgehoben werden.

Für das Grundstück Grabenstraße 18 (Flst. Nr. 269/12) soll ein Garagenbaufenster für eine Doppelgarage im Anschluss an die bestehende überbaubare Grundstücksfläche geschaffen werden. Laut bestehendem Bebauungsplan war für dieses Gebäude die Parkierung im UG vorgesehen. Wegen der zu steilen Abfahrt wurde beim Bau des Reiheneckhauses auf die Garage im UG verzichtet. Dieses Eckgrundstück ist in Relation zur überbaubaren Grundstücksfläche unverhältnismäßig groß. Die Festgesetzte GRZ von 0,4 kann bei Weitem

nicht ausgenutzt werden. Das zusätzliche Garagenbaufenster fügt sich in die bestehende Bebauung ein. Durch die Änderung der Verkehrsfläche wird ein Abstand zur Straßenhinterkante gesichert.

Auf dem Grundstück Ginsterweg 1 (Flst. Nr. 269/3) soll die Lage des Garagenbaufensters neu geordnet werden. Das bestehende Garagenbaufenster in der Süd-Ost-Ecke des Grundstücks hat einen sehr großen Abstand zu der tatsächlich vorhandenen Verkehrsfläche mit einer unverhältnismäßig langen Zufahrt. Durch die Neuordnung eines Garagenbaufensters auf der Nordseite der überbaubaren Grundstücksfläche kann die Parkierung ohne lange Wege geregelt werden und der nach Süden orientierte Garten besser genutzt werden.

5. Räumlicher Geltungsbereich

Die Bebauungsplanänderung wird im Norden durch die Grabenstraße, im Osten und Süden durch das Grundstück Flst. Nr. 269/11, Grabenstraße 18, im Westen und Süden durch das Grundstück Flst. Nr. 269/3, Ginsterweg 3, begrenzt.

6. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die Grabenstraße und den Ginsterweg erschlossen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.

7. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Grabenstraße und den Ginsterweg.

8. Einrichtungen der Infrastruktur

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine neuen Bauflächen erschlossen. Es findet lediglich eine Umwandlung von Verkehrsfläche in Wohnbaufläche statt. Bei dieser geringen Erweiterung der Wohnbauflächen sind keine weiteren Infrastruktureinrichtungen erforderlich.

9. Grünordnung

Die Grünordnung des Bebauungsplanes „Unter dem Endersbacher Weg II“ bleibt unverändert bestehen. Es findet kein weiterer Eingriff in die Natur und Landschaft statt. Eine zusätzliche Grünordnung gemäß § 1a BauGB ist nicht notwendig. Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz findet somit keine Anwendung.

10. Umweltprüfung

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Es wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Den Belangen des Bodenschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1 a BauGB wird bei der Ausführung der Bauarbeiten mit Auswirkungen auf den Boden besondere Beachtung geschenkt. Der geordnete Umgang mit Boden ist dem Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes Waiblingen zu entnehmen.

08.06.2017 / 15.01.2018

Bauamt Korb