

GEMEINDE WESTHAUSEN, OSTALBKREIS HARTBUCKSIEDLUNG

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN “HARTBUCK OST – 1. ÄNDERUNG“



Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 18.11.2020



Gemeinde Westhausen
Jahnstr. 2
73463 Westhausen
Tel. 07363-840
info@westhausen.de
www.westhausen.de

bloss
architektur

BEARBEITUNG: Büro für Architektur und Städtebau
Dipl.-Ing. Armin und Magdalena Bloss
Freie Architekten, GbR
Fetzerstraße 4, 70199 Stuttgart
Zweigst.: Eichenstr. 51, 73486 Adelmansf.
Tel. 0711-6207517
info@bloss-architektur.de
www.bloss-architektur.de

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet „Hartbuck Ost“ befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Hartbucksiedlung. Die nördliche Ortseinfahrt von Westhausen liegt ca. 800 m entfernt (Wegstrecke). Die Hartbucksiedlung gehört trotz ihrer isolierten Lage zum Hauptort Westhausen.

2. Erfordernis der Bebauungsplanänderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Hartbuck Ost" stammt aus dem Jahr 2020 (Satzungsbeschluss 24.06.2020).

Bei der Geländevermessung für die Grundstücksaufteilung wurde ersichtlich, dass die Flurstücksgrenze, am westlichen Abschluss des Geltungsbereiches, nicht – wie zunächst angenommen – entlang der Fahrbahnbegrenzung verläuft, sondern mit ca. 1,40 m Abstand in östlicher Richtung.

Diese Verschiebung liegt darin begründet, dass der ursprünglich geplante Gehweg entlang der Röntgenstraße nie ausgeführt wurde.

Die o.g. Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hartbuck Nord". Da der ursprünglich geplante Gehweg nicht benötigt wird (bestehende Röntgenstraße weist eine Breite von 6,00 m Fahrbahn und 1,50 m Gehweg auf) und auch die Ausführung als straßenbegleitendes Verkehrsgrün nicht gewünscht ist, hat sich die Gemeinde Westhausen entschlossen, diesen Grundstücksstreifen anteilig den angrenzenden neuen Baugrundstücken zuzuordnen. Zu diesem Zweck wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hartbuck Ost" in westlicher Richtung erweitert und die hinzugekommene Fläche als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.

Da zum aktuellen Zeitpunkt detailliertere Bestandshöhen zur Verfügung stehen, werden im Rahmen der Änderung auch feste EFH-Höhen für die einzelnen Grundstücke festgesetzt, die eine bessere Abstimmung mit dem angrenzenden Bestand ermöglichen.

Der bestehende Bebauungsplan "Hartbuck Nord" wird in der Überlagerungsfläche durch den Bebauungsplan "Hartbuck Ost – 1. Änderung" ersetzt und aufgehoben.

3. Änderung des Bebauungsplanes

Nachfolgend werden nur die Änderungspunkte der Planung beschrieben und begründet. Die Begründung zum Bebauungsplan "Hartbuck Ost" behält in allen weiteren Punkten weiterhin ihre Gültigkeit.

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1.1 Art der baulichen Nutzung (Änderung Planteil)

Die im B-Plan "Hartbuck Nord" ausgewiesene Verkehrsfläche wird mit der Ausweitung des Geltungsbereiches "Hartbuck Ost – 1. Änderung" in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Die betroffenen Flurstücksteile werden den bestehenden Baugrundstücken angefügt.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Überbaubare Grundstücksfläche (Änderung Planteil)

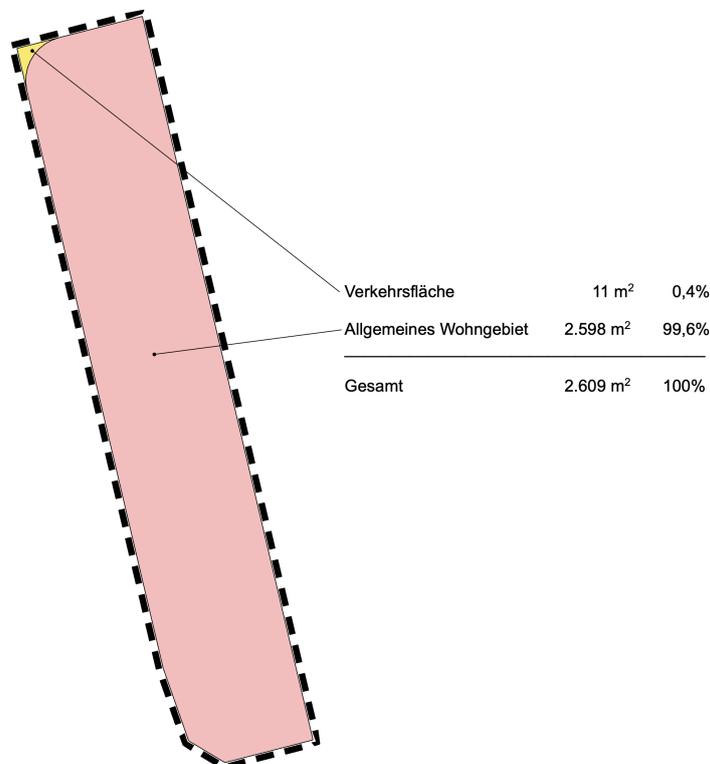
Das Baufenster wurde, im Rahmen der angestrebten Abstände zu vorhanden sowie geplanten Erschließungsstraßen, an die neuen Grundstücksabmessungen angepasst.

Höhenlage (Änderung Planteil und Textteil)

Die Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhen wurden in Bezug auf den gegebenen Gelände- und Straßenverlauf festgesetzt. Das Gelände des Baugebietes "Hartbuck Ost" liegt sowohl höher als das westlich angrenzende Baugebiet "Hartbuck Nord", als auch die östlich angrenzende Ackerfläche, auf der eine Erweiterung des Gebietes in Zukunft möglich ist. Es wurde deshalb darauf geachtet, die maximale EFH nicht höher zu setzen, als es für die bauliche Umsetzung der Wohnhäuser notwendig ist, um eine harmonische Einfügung der neuen Wohnhäuser ins bestehende Baugebiet zu gewährleisten und die Verschattung von Bauplätzen einer möglichen Erweiterung zu minimieren. Ein Spielraum für eine Überschreitung der EFH nach oben wird deshalb nicht gewährt. Eine Unterschreitung der festgesetzten EFH ist dagegen möglich, wenn der Anschluss an den öffentlichen Kanal sowie die Geländehöhen im Rahmen der zulässigen Geländemodellierung dies zulassen.

4. Flächenbilanz

Der Bebauungsplan "Hartbuck Ost – 1. Änderung" umfasst eine Fläche von ca. 0,26 ha.



5. Durchführung der Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren

Das Grundkonzept des Bebauungsplanes "Hartbuck Ost" wird durch die 1. Änderung nicht berührt. Auch für eine Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat-Gebieten oder Vogelschutzgebieten gibt es keine Anhaltspunkte. UVP-pflichtige Vorhaben werden durch die Änderung nicht vorbereitet oder begründet.

Die geplante Bebauungsplanänderung hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Es liegt kein ausgleichspflichtiger Eingriff gemäß §18 BNatschG vor.

Die 1. Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt.
Von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen.