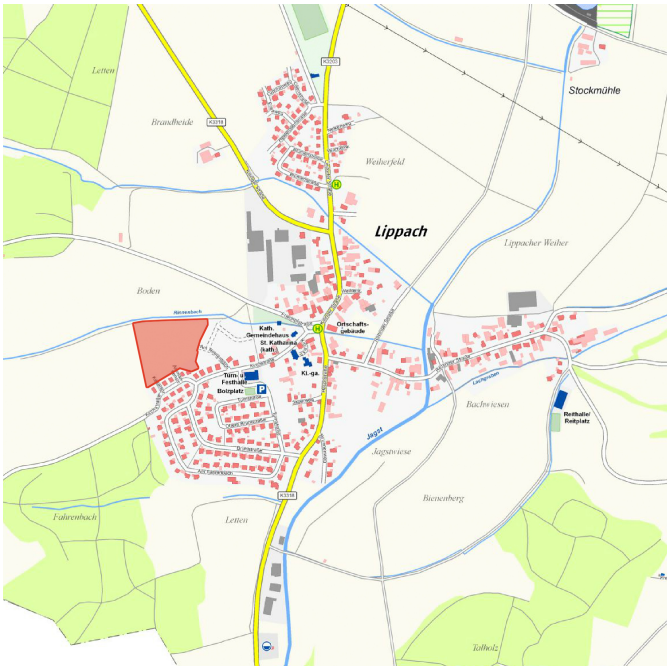
OSTALBKREIS
GEMEINDE WESTHAUSEN
ORTSTEIL LIPPACH

B E B A U U N G S P L A N

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

“R I N N E N B A C H – 1. E R W E I T E R U N G - 1. Ä N D E R U N G“



BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 18.11.2020

a2Plan INGENIEURE

a2Plan Ingenieure GmbH
Dr, Rudolf-Schieber-Str.2
73463 Westhausen
Tel. 07363-954940
info@a2plan.de
www.a2plan.de

bloss architektur

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

PLAN WERK STADT

Dipl.-Ing. (FH) Andreas Walter
Landschaftsarchitekt BDLA
Deutschordenstr. 38
73463 Westhausen
Tel. 07363-919794
walter@la-walter.de
www.la-walter.de

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet “Rinnenbach – 1. Erweiterung“ befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Lippach, südlich des namensgebenden “Rinnenbaches“.

2. Anlass der Bebauungsplanänderung und Begründung der Änderungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan “Rinnenbach – 1. Erweiterung“ stammt aus dem Jahr 2019 (rechtskräftig seit 14.02.2019).

Änderungen werden nur im Planteil des Bebauungsplanes vorgenommen. Der Planteil des bestehenden Bebauungsplanes “Rinnenbach – 1. Erweiterung“ wird in den Überlagerungsflächen der Änderungen durch den Bebauungsplan “Rinnenbach – 1. Erweiterung – 1. Änderung“ ersetzt und aufgehoben.

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan “Rinnenbach – 1. Erweiterung“ werden nicht geändert und behalten für den gesamten Geltungsbereich ihre Gültigkeit.

Nachfolgend werden nur die Änderungspunkte der Planung beschrieben und begründet. Die Begründung zum Bebauungsplan “Rinnenbach – 1. Erweiterung“ behält in allen weiteren Punkten weiterhin ihre Gültigkeit.

Die Änderung betrifft folgende Bereiche:

Änderung A - Baugrundstück an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze

Das Baugrundstück an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze wurde – auf Grund seines langgezogenen Zuschnittes und der damit nur bedingten Bebaubarkeit im südlichen Bereich – in zwei Teilflächen aufgeteilt. Der größere nördliche Bereich war als Baugrundstück, der kleinere südliche Bereich als Private Grünfläche ausgewiesen. Eine weitere kleine angrenzende Fläche war für drei öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Im Zuge der Grundstücksverkäufe wurde von einem Interessenten der Wunsch geäußert das Grundstück mit mehreren kleinen Tiny-Häusern zu bebauen. Da die geplanten Tiny-Häuser Größen von lediglich 3 x 8 m bis 3,5 x 12 m aufweisen, ist auch die Überbauung des schmalen südlichen Bereiches möglich.

Die Gemeinde Westhausen bemüht sich stetig unterschiedliche Wohnangebote in Westhausen und den Teilorten umzusetzen. Die Realisierung der Tiny-Häuser entspricht dem Wunsch, Angebote für ältere Einwohner zur Verfügung zu stellen, die daran interessiert sind, sich zu “verkleinern“ und ihre Einfamilienhäuser bzw. die Wohngrundstücke ihren Kindern oder auch anderen jungen Familien zu übergeben.

Um den Bau mehrerer Tiny-Häuser auf diesem Grundstück zu ermöglichen, wird die private Grünfläche im Rahmen der Änderung dem Baugrundstück zugeschlagen, das Baufenster nach Süden vergrößert und die öffentliche Stellplatzfläche versetzt.

Da der Bebauungsplan “Rinnenbach – 1. Erweiterung“ im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB durchgeführt wurde, war die private Grünfläche kein Bestandteil von Ausgleichsflächen.

Änderung B – Nördlicher Abschluss der für Mehrfamilienhäuser vorgesehenen Grundstücke

Die nördliche Grundstücksreihe wird im BP “Rinnenbach – 1. Erweiterung“ durch eine ca. 6 m tiefe private Grünfläche mit Pflanzgebot nach Norden begrenzt.

In den vergangenen Monaten hat die Gemeinde Westhausen in anderen neu erschlossenen Wohngebieten die Erfahrung gemacht, dass es beim Bau von Mehrfamilienhäusern häufig zu Überschreitungen der zulässigen GRZ durch Stellplätze und ihre Zufahrten kommt. Dies liegt sicherlich auch darin begründet, dass Westhausen die Zahl der geforderten Stellplätze gegenüber den Forderungen der LBO erhöht hat.

Im Rahmen dieser Änderung hat die Gemeinde deshalb beschlossen, den bisher als private Grünfläche ausgewiesenen Grundstücksstreifen den Baugrundstücken anzugliedern. Somit kann diese Fläche auf die zulässige überbaubare Grundstücksfläche angerechnet werden. Das Baufenster wurde geringfügig nach Norden erweitert, um einen größeren Abstand zwischen den nach Süden ausgerichteten Terrassen und evtl. entlang der Straße angeordneten privaten Stellplätzen zu ermöglichen.

Die durch das flächenhafte Pflanzgebot erreichte Eingrünung der Grundstücke und die damit resultierende Unbebaubarkeit des Grundstücksstreifens bleiben weiterhin erhalten.

Änderung C – Verlegung der öffentlichen Stellplätze

Die drei an die Keltenstraße angrenzenden öffentlichen Stellplätze sollen zu Gunsten der geplanten Tiny-Häuser verlegt werden.

Auch in der Alemannenstraße waren drei öffentliche Stellplätze geplant. Im Zuge der Erschließungsarbeiten stellte sich heraus, dass die Ausführung der Stellplätze, auf Grund der Höhenlage der Straße und dem angrenzenden Gefälle auf den Baugrundstücken, nur mit einer aufwendigen betonierten Gründung möglich wäre und diese zudem in voller Höhe von dem darunter liegenden Grundstück sichtbar wäre.

Aus diesem Grund sollen beide geplanten Stellplatzstandorte an das westliche Ende der Straße “Am Rinnenbach“ verlegt werden. Der Eingriff in die Öffentliche Grünfläche ist nur sehr gering (Reduzierung der Grünfläche um 7%) und beeinträchtigt die Funktion der Wiese, als Pufferzone zur landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche, nicht.

Da der Bebauungsplan “Rinnenbach – 1. Erweiterung“ im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB durchgeführt wurde, war die Öffentliche Grünfläche kein Bestandteil von Ausgleichsflächen.

3. Durchführung der Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren

Das Grundkonzept des Bebauungsplanes “ Rinnenbach – 1. Erweiterung“ 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.