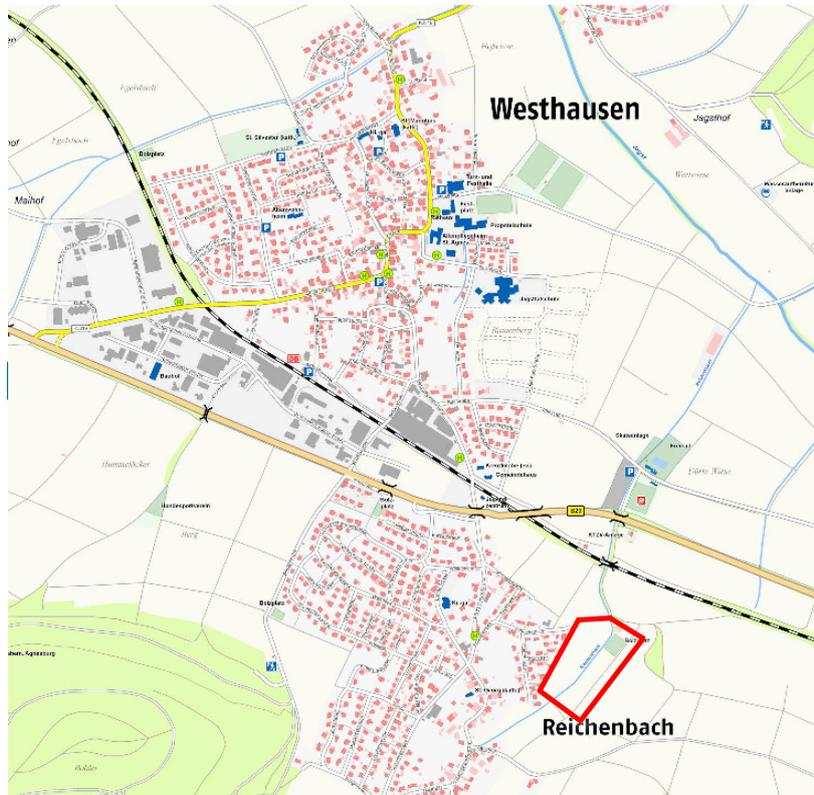


GEMEINDE WESTHAUSEN LANDKREIS OSTALB

BEBAUUNGSPLAN „AM REICHENBACH - 2. ÄNDERUNG“



Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 21.11.2018

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 Adelmansf.
Tel. 0711-6207517
info@bloss-architektur.de
www.bloss-architektur.de


PLAN WERK STADT

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

1. Lage des Plangebietes

Das Gebiet "Am Reichenbach" liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde Westhausen, Ortsteil Reichenbach.

2. Erfordernis der Bebauungsplanänderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Reichenbach“ stammt aus dem Jahr 2016 (11.05.2016). Eine erste Änderung, bei der ein kleiner Teil des Geltungsbereiches aus dem Plangebiet heraus genommen wurde, erfolgte am 13.12.2017 (Planstand 24.05.2017).

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Überschwemmungsfläche des Reichenbaches. Aus diesem Grund wurden zahlreiche Maßnahmen vorgenommen und Festsetzungen gefasst, die diesem Umstand Rechnung tragen. Unter anderem wurden die EFH der Hauptgebäude ca. 0,50 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Daran angelehnt wurde die Erschießungsstraße ebenfalls auf einem über dem natürlichen Gelände festgesetzten Niveau realisiert. Somit können die Bauherren, die Fläche zwischen Wohnhaus und Straße mit eigenem Aushubmaterial auffüllen und einen annähernd ebenen Zugang schaffen.

Auf Grund der geplanten und zwischenzeitlich realisierten Geländemodellierung, müssen Grenzgaragen, entsprechend der Regelungen der LBO (§ 6, (1) Nr. 2), mit einer EFH ausgeführt werden, die vielfach unterhalb des Straßenniveaus und auch unterhalb der festgesetzten EFH für die Hauptgebäude liegt. Dies führt regelmäßig zu einer Ausführung, die nicht den Zielvorstellungen des Bebauungsplanes entspricht und zu einer nicht beabsichtigten Einschränkung der baulichen Möglichkeiten für den Bauherren führt.

Da dieser Umstand einen überwiegenden Teil der Grundstücke betrifft, möchte die Gemeinde Westhausen, um die Erteilung zahlreicher Ausnahmegenehmigungen zu vermeiden, eine Änderung des Bebauungsplanes durchführen.

3. Änderung des Bebauungsplanes

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Der textliche Teil des Bebauungsplanes wird wie folgt ergänzt bzw. geändert:

A – Planungsrechtliche Festsetzungen:

3.2 Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO

Für Garagen, die entlang einer Nachbargrenze auf einer Stützmauer errichtet werden, wird folgende abweichende Bauweise festgelegt:

Garagen an der Grenze sind zulässig, wenn ihre Wandhöhe (inkl. Stützmauer) 3,70 m und ihre Wandfläche (inkl. Stützmauer) 30 m² nicht überschreitet.

5.3 Abgrabungen und Aufschüttungen § 1a (2) u. § 9 (1) BauGB , §18 BauNVO

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis höchstens 1 m zugelassen. Höhenunterschiede im Gelände zwischen den Grundstücken müssen ausgeglichen werden. Stützmauern an den Grundstücksgrenzen sind bis zu 0,50 m zulässig. Entlang Grenzgaragen und ihren Zufahrten sind Stützmauern an der Grundstücksgrenze bis zu 0,70 m zulässig.

4. Durchführung der Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren

Die Begründung zum Bebauungsplan "Am Reichenbach" behält in allen weiteren (nicht geänderten) Punkten weiterhin ihre Gültigkeit.

Das Grundkonzept des Bebauungsplanes "Am Reichenbach" wird in seinem rechtskräftigen Geltungsbereich durch die 2. 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 2. Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt.

Von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen.