Anlage zu TOP 6

Begründung
zur
Bebauungsplanänderung „Hochberg“
für die Grundstücke Hochbergstraße 9,10 und12
(Flst.-Nr. 3500, 2658/9 und 2659/7 sowie 2660/3)
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sowie zur
Satzung über Örtliche Bauvorschriften
für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung

-Entwurf-

---

1. Anlass und Ziel der Planung

Für ein bislang unbebautes Grundstück (Hochbergstraße 9, Flst.-Nr. 3500) liegt seit Ende des Jahres 2016 eine Bauvoranfrage für ein Wohngebäude mit Flachdach vor, welche bislang von der unteren Baurechtsbehörde (Landratsamt Sigmaringen) mit Hinweis auf den gültigen Bebauungsplan nicht positiv beschieden wurde.

Die Stadt Gammertingen beabsichtigt mit diesem Verfahren die Änderung des Bebauungsplanes „Hochberg“ im teilweise noch nicht bebauten nordöstlichen Randbereich an der Hochbergstraße. Die städtebaulichen Anforderungen sollen hier an die heute in den aktuellen und neueren Bebauungsplänen der Stadt üblichen Festsetzungen angeglichen werden.

Durch diese städtebaulich vertretbare Öffnung der Gestaltungsvorschriften soll auch ein Beitrag zur Förderung der erwünschten Innenentwicklung geleistet werden. Die noch unbebauten Grundstücke bzw. Grundstücksteile gewinnen so für Bauinteressenten an Attraktivität, gerade auch im Vergleich mit neueren Baugebieten.

2. Plangebiet

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Fläche von ca. 5900 m². Die vier Grundstücke liegen am nordöstlichen Rand des Gebietes Hochberg und sind direkt durch die Hochbergstraße erschlossen. Das Grundstück Nr. 9 (Flst.-Nr. 3500) liegt südlich der Hochbergstraße, die anderen Grundstücke liegen nördlich, mit Gefälle in Richtung Nord-Ost. Im Osten grenzt die Bahnlinie ZAB 2 Sigmaringen-Gammertingen-Hechingen an. Im Norden schließen sich weitere Baugrundstücke an, die von der weiter nördlich und topgraphisch tiefergelegenen Straße „Alte Steige“ erschlossen sind.

3. Geplante Änderungen

Folgende Änderungen sind beabsichtigt:

1.) „Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer“ sollen künftig zulässig sein; bisher war nur das Satteldach zulässig.
2.) „Dachneigungen von 0 bis 30°“ sollen künftig zulässig sein; bisher waren nur Dächer mit 30° zugelassen.
3.) „Dachaufbauten“ sollen künftig zulässig sein; bisher waren diese generell unzulässig.
4.) „Dach mit Kniestock“ ist künftig zulässig; Kniestöcke waren bisher nicht zugelassen.
5.) „Garagen“ sollen künftig auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein, wenn zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von 2,5 m eingehalten wird; bisher waren diese teilweise nur auf den eingetragenen Standorten erlaubt.

4. Verfahren und Belange des Umweltschutzes

Die in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen für das „beschleunigte Verfahren“ liegen vor:

Die Flächenobergrenze in § 13a (1) Ziffer 1 wird nicht erreicht.
Die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließung etc.) bleiben unverändert.
Durch die vorgesehenen Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Bisherige Festsetzungen, die wesentlich den Belangen des Umweltschutzes Rechnung tragen, sind nicht betroffen. Beeinträchtigungen sonstiger Umweltbelange sind nach derzeitigem Kenntnisstand der Stadt nicht zu erwarten.
Eine Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen ist nicht vorgesehen (keine Änderung der Baugrenzen).
Weiter ist nicht erkennbar, dass durch die vorgesehene Änderung Belange des § 1 (1) Ziff. 7b BauGB (Schutzgebiete) betroffen sind.

Daher kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden.

5. Erschließung

Erschließungsmaßnahmen werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

Gammertingen, **09.02.2017**