



Stadt Kandel

Bebauungsplan "Nord-West - Teilgebiet K 2", 2. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Entwurf
15.04.2021

Begründung

BIT | ARCHITEKTEN

BIT Architekten GmbH
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Telefon: +49 721 96232-70
info@bit-architekten.de
www.bit-architekten.de

07KDL20018
 Stadt Kandel
 Bebauungsplan „Nord-West - Teilgebiet K 2“, 2. Änderung

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 1

Vorbemerkungen 2

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes 3

2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart 4

3 Lage und Größe des Plangebietes 4

4 Übergeordnetes Planungsrecht 4

5 Beschreibung der Umweltauswirkungen 5

6 Planungsrechtliche Festsetzungen 5

 6.1 Maß der baulichen Nutzung 5

 6.2 Stellung der baulichen Anlagen 6

 6.3 Überbaubare Grundstücksflächen 6

 6.4 Verkehrsflächen 6

 6.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur
 und Landschaft 6

 6.6 Bereiche von baulichen Anlagen sowie von Nebenanlagen für Stellplätze und Garagen 6

7 Örtliche Bauvorschriften 7

 7.1 Dachform und Dachneigung 7

 7.2 Dachmaterial und Dachfarbe 7

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Zeichnerischer Teil
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2021 (GBl. S. 66)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 728)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss nicht durchgeführt werden.

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Seit Mitte der 1990er Jahre ist die Stadt Kandel mit der Schaffung eines zukünftigen Wohnschwerpunktes im Nordwesten der Stadt befasst. Mit dem Baugebiet „Höhenweg“ wurde ein erster Teilbereich realisiert, mit dem Baugebiet „Nord-West“, unterteilt in die Bereiche K 2 und K 7 sollen weitere Bauplätze für Einfamilienhäuser, aber auch Geschosswohnungsbau angeboten werden.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet K 2 wurde bereits 2008 begonnen und konnte 2018 mit dem Satzungsbeschluss und der öffentlichen Bekanntmachung abgeschlossen werden. Die Erschließung des Baugebietes wird derzeit durchgeführt.

Inzwischen werden verstärkt Bauvoranfragen und Bauanträge auf Grundlage des Bebauungsplanes eingereicht. Dabei stellte sich heraus, dass einzelne Festsetzungen zum einen interpretationsbedürftig sind und zum anderen aufgrund der langen Planungszeit aktuellen Wünschen der Bauinteressenten nicht mehr entsprechen. Aus diesem Grund wurde bereits 2020 eine 1. Änderung mit der Überarbeitung weniger Festsetzungen durchgeführt. Eine tiefere Prüfung der Festsetzungen und Bauvorschriften sollte im Zuge einer 2. Änderung erfolgen.



Bild 1: Bebauungsplan „Nord-West, Teilgebiet K2“, 1. Änderung

Die seitens der Bauinteressenten beantragten Befreiungen und Änderungsanträge wurden zusammengestellt und in einem Arbeitskreis beraten. Dieser Arbeitskreis sprach entsprechend Empfehlungen für Änderungen im Bebauungsplan aus, welche im Stadtrat beraten wurden. Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes ist Ergebnis dieser Beratungen.

2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart

Mit der vorliegenden Änderung erfolgt eine punktuelle Modifizierung der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschriften. Die Grundzüge des Bebauungsplanes sind durch diese Änderung nicht betroffen. Der Bebauungsplan kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist hierbei nicht erforderlich.

3 Lage und Größe des Plangebietes

Gegenüber der Urfassung des Bebauungsplanes wie auch der 1. Änderung erfolgt mit der vorliegenden 2. Änderung keine Ausweitung des Geltungsbereiches. Das Plangebiet besitzt weiterhin eine Größe von ca. 12,74 ha. Da die Bodenordnung inzwischen abgeschlossen wurde, liegt dem Bebauungsplan jedoch ein aktualisiertes Kataster zugrunde.



Bild 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

4 Übergeordnetes Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kandel ist das Plangebiet als bestehende Wohnbaufläche enthalten. Die vorliegende Bebauungsplanänderung entspricht damit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

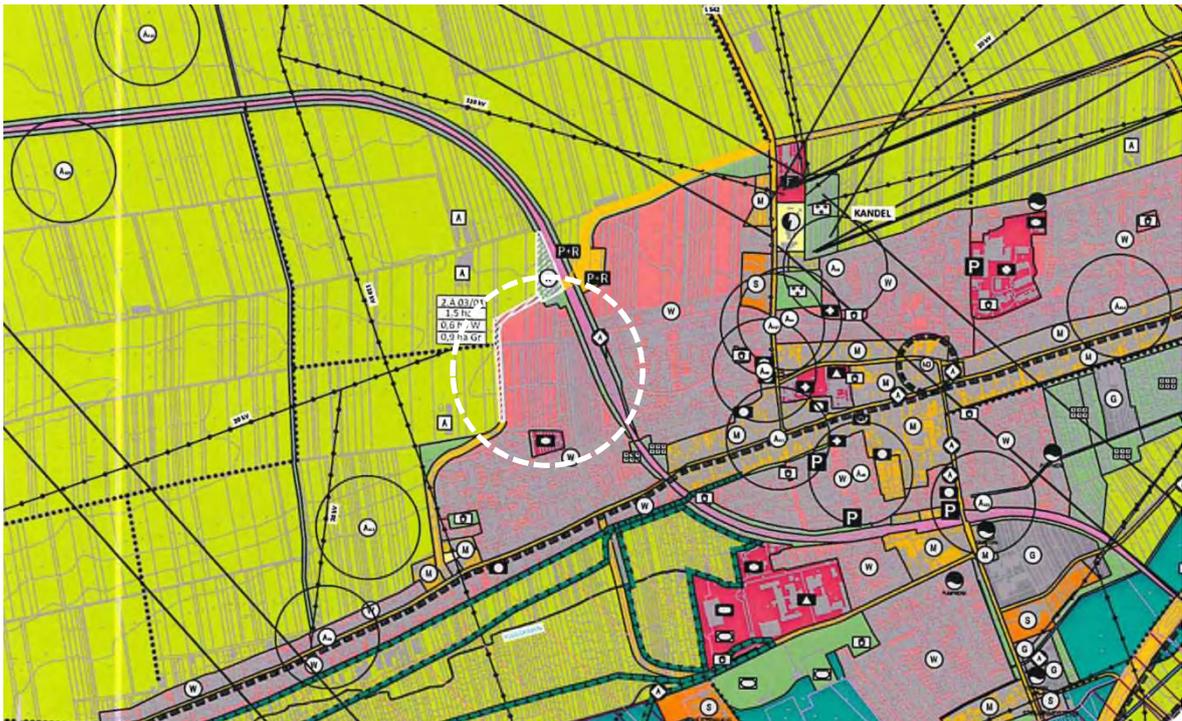


Bild 3: Flächennutzungsplan der VG Kandel, Ausschnitt Kandel

5 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mit der vorliegenden Änderung erfolgt eine Überarbeitung einzelner planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften. Diese dienen insgesamt einer Vereinfachung der Planung, führen jedoch weder zu einer Mehrversiegelung noch zu einer weitergehenden Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Auch artenschutzrechtliche Belange werden nicht betroffen.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

Gegenüber der Urfassung des Bebauungsplanes bzw. der 1. Änderung werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen verändert. Andere Festsetzungen werden unverändert in die Planung übernommen.

6.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Regelung zur Grundflächenzahl (GRZ) bleibt mit ihrer Möglichkeit der Überschreitung auf Grundlage von § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,5 unverändert. Jedoch erfolgt eine Modifizierung bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ). Diese beträgt allgemein weiterhin 0,8. In der bisherigen Fassung war jedoch vorgegeben, dass auch Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen auf die Geschossflächenzahl anzurechnen sind. Dies ist gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO zwar möglich, entspricht inzwischen nicht mehr der Praxis und erschwert die Ermittlung der GFZ. Aus diesem Grund wird auf diese Vorgabe verzichtet. Durch die GRZ, der Zahl der Vollgeschosse und der Wand- und Firsthöhen ist die Kubatur von Gebäuden in ausreichendem Maß beschränkt, so dass der Verzicht auf die Anrechnung solcher Räume zu keinen relevanten Veränderungen im baulichen Erscheinungsbild führen wird.

In der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes waren für die Bereiche 2 und 3a, 3b und 4 Traufhöhen von 5,20 m bzw. 6,80 m festgesetzt. Damit sollte im Bereich 2 eine Einfamilienhausarchitektur mit einem voll-nutzbarem Geschoss sowie einem ausgebauten Dachgeschoss, im Bereich 3 und 4 zwei voll ausnutzbare Geschosse gewährleistet werden. In der Praxis hat sich insbesondere die Traufhöhe von 5,20 m als sehr knapp herausgestellt. Im Zuge der vorliegenden Änderung werden die Traufhöhen daher um 0,30 m erhöht. Die Firsthöhen von 9,50 m und 11,0 m bleiben unverändert.

6.2 Stellung der baulichen Anlagen

Im bisherigen Bebauungsplan sind die Gebäudeausrichtungen vorgegeben. Zielsetzung ist ein möglichst homogenes Erscheinungsbild des Baugebietes. Allerdings war in der Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlage neben der Hauptfirstrichtung auch vorgegeben, dass diese über der Gebäudelängsseite zu liegen hat. Dies hat insbesondere bei schmalen Grundstücken zu Problemen geführt. Auf diese zusätzliche Regelung wird daher verzichtet, die städtebauliche Zielsetzung ist durch Vorgabe der Firstrichtung ausreichend gesichert.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Baufenster haben durch ihre Ausformung eine bauliche Ausnutzung einzelner Baugrundstücke erschwert. Auf diesen Grundstücken werden die Baugrenzen erweitert.

Weiterhin bestehen im Bebauungsplan Grundstücke für eine Doppelhausbebauung. Zur Klarstellung, welche Grenzseite mit einer Doppelhaushälfte zu bebauen ist, werden entsprechend Baulinien festgesetzt.

6.4 Verkehrsflächen

An zwei Stellen im Bebauungsplan wurden Parkplätze im öffentlichen Straßenraum verändert. Dies dient der besseren Anfahrbarkeit der dahinterliegenden Baugrundstücke.

6.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft

Dem Bebauungsplan sind verschiedene Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Unter anderem werden vier im Ökokonto der Verbandsgemeinde Kandel enthaltene Flächen in extensiv genutztes Dauergrünland umgewandelt. Hierzu wird im Zuge der vorliegenden Änderung das Mahdregime verändert. Statt zweimaliger Mahd ist nur noch eine einmalige Mahd nicht vor September zulässig. Weiterhin wird das Mulchen der Fläche untersagt. Damit kann die ökologische Wertigkeit der Maßnahme erhöht werden.

6.6 Bereiche von baulichen Anlagen sowie von Nebenanlagen für Stellplätze und Garagen

Der Bebauungsplan sieht Wandbegrünungen von großen ungegliederten Wandflächen vor. Zur Klarstellung wird ergänzt, dass sich diese Vorgabe nicht auf Grenzbauten bezieht.

7 Örtliche Bauvorschriften

Gegenüber der Urfassung des Bebauungsplanes bzw. der 1. Änderung werden folgende örtliche Bauvorschriften verändert.

7.1 Dachform und Dachneigung

Bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden für Garagen, Carports und Nebenanlagen auch Flachdächer zugelassen. Mit der vorliegenden Änderung wird das Spektrum um Pultdächer erweitert. Weiterhin werden solche Dachformen auch für untergeordnete Bauteile bis 20 m² Grundfläche zugelassen.

Die zulässigen Dachformen und -neigungen für Hauptgebäude bleiben unverändert.

7.2 Dachmaterial und Dachfarbe.

Die örtlichen Bauvorschriften des bisherigen Bebauungsplanes haben für die Dachdeckung die Farbtöne rot bis rotbraun vorgegeben. Dies leitete sich damals aus den örtlich üblichen Farbtönen ab. Inzwischen wünschen immer mehr Bauinteressenten andere Dachfarben. Um eine optische Harmonie jedoch nicht zu beeinträchtigen, wird zusätzlich grau/anthrazit als mögliche Dachfarbe zugelassen. Dies erscheint auch vor dem Hintergrund des verstärkten Einsatzes von Fotovoltaik-Anlagen auf den Dachflächen als folgerichtig. Andere Dachfarben bleiben dagegen ebenso ausgeschlossen wie glänzende Dachdeckungen.

Weiterhin wird aus ökologischen Gründen eine Dachbegrünung für flachgeneigte Dächer verbindlich vorgegeben. Bisher war dies nur optional zulässig. Hiervon ausgenommen werden jedoch Carports, da für diese eine Dachbegrünung mit wesentlich aufwändigeren und massiveren Konstruktionen verbunden ist und zudem standardisierte Lösungen zu großen Teilen nicht eingesetzt werden können.

Wintergärten sind von den Vorgaben zur Dacheindeckung und Dachbegrünungen ausgenommen, da sie typischerweise mit Glasdächern ausgeführt werden.