

Bebauungsplan

`Hinterm Dorf III', Ahausen - 1. Teiländerung

(Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)



Helmut Hornstein

Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner SRL

Aufkircher Straße 25
88662 Überlingen / Bodensee
hornstein@helmuthornstein.de



A Satzung

der Gemeinde Bermatingen über die Aufstellung des Bebauungsplanes

"Hinterm Dorf III", Ahausen – 1. Teiländerung

und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Hinterm Dorf III", Ahausen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Bermatingen hat am die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hinterm Dorf III", Ahausen – 1. Teiländerung, unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften beschlossen:

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017(BGBl. I S. 3634),),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- 3.) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung
des Planinhaltes
(Planzeichenverordnung – PlanzV 90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S.
58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I,
S. 1057),
- 4.) **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber.
416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313),
- 5.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt
geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl. S. 403).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes M 1 : 500 vom
2. den Bauvorschriften vom

Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO bestehen aus:

1. dem textlichen Teil vom

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung vom

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen nach § 74 LBO in diesem Plan zuwiderhandelt. Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer gegen:

1. die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO,

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bermatingen, den

.....
M. Rupp, Bürgermeister

Ausgefertigt:

Bermatingen, den

.....
M. Rupp, Bürgermeister

B Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Hinterm Dorf III', Ahausen gelten unverändert, mit folgender Ausnahme:

2.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

2.1 Bauweise (§22 BauNVO)

Zulässig ist die

- offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO mit Einzel- **oder** Doppelhäusern.

Maßgeblich sind die Einträge in den Nutzungsschablonen.

C Hinweise

Die Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Hinterm Dorf III', Ahausen gelten unverändert.

Bermatingen, den.....

.....

M. Rupp, Bürgermeister

Ausgefertigt:

Bermatingen, den.....

.....

M. Rupp, Bürgermeister

D Pflanzenliste

Die Pflanzenliste des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Hinterm Dorf III', Ahausen gilt unverändert.

E Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften zum rechtskräftigen Bebauungsplan 'Hinterm Dorf III', Ahausen gelten unverändert. Der Pkt. 2.0 - **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gem. § 74 Abs.1 Nr.1 LBO** wird wie folgt ergänzt:

2.8 Doppelhäuser

Doppelhäuser müssen eine durchlaufende Firsthöhe, eine einheitliche Dacheindeckung und – farbe, sowie eine einheitliche Form der Dachaufbauten aufweisen.

Fassadeneinteilung, Fassadenmaterialien und Fassadenfarben sind bei Doppelhäusern aufeinander abzustimmen.

Bermatingen, den.....

.....

M. Rupp, Bürgermeister

Ausgefertigt:

Bermatingen, den.....

.....

M. Rupp, Bürgermeister

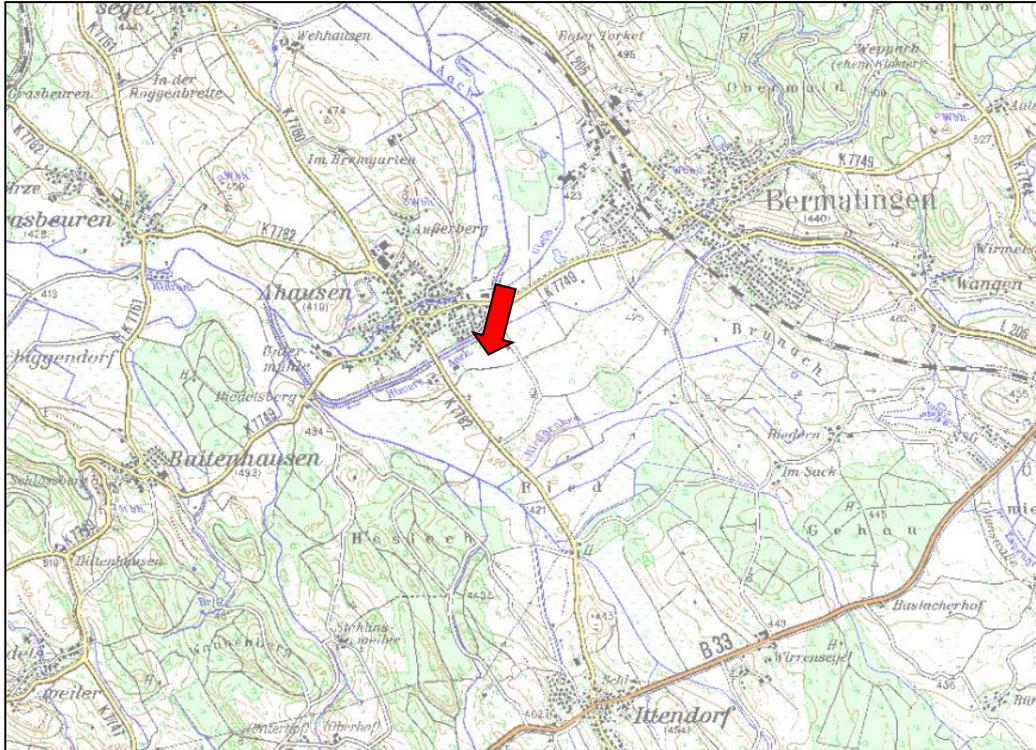
F Begründung

Inhalt:

1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
2. Planungserfordernis + Planungsziele
- 2.1 Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB
3. Flächennutzungsplan
4. Rechtsplan
5. Örtliche Bauvorschriften
6. Umweltauswirkungen / geschützte Arten

1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet entspricht dem Geltungsbereich des seit 2019 rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Hinterm Dorf III', Ahausen.



Übersichtsplan

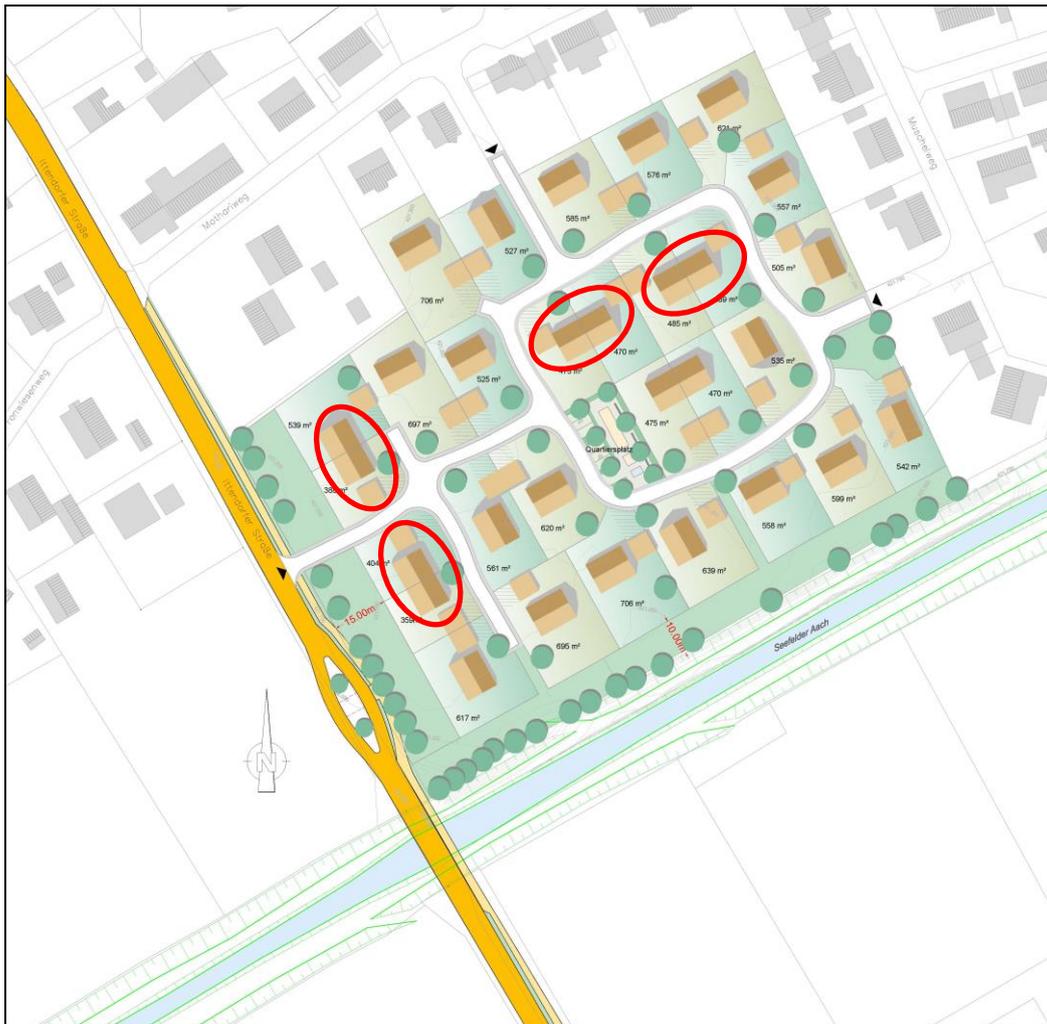
2. Planungserfordernis + Planungsziele

Mit dem seit 2019 rechtskräftigen Bebauungsplan 'Hinterm Dorf III', Ahausen wurden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines kleinen Wohnquartiers im Bermatinger Teilort Ahausen geschaffen.

Der städtebauliche Entwurf zeigt 19 Baugrundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie 10 Baugrundstücke für Doppelhaushälften. Die Doppelhäuser sind im Innern des Quartiers und entlang der Ittendorfer Straße angeordnet, um in diesen Bereichen klare städtebauliche Kanten zu bilden. Gleichzeitig sollen an der Ittendorfer Straße kräftige Baukörper mit Bezug auf die früheren landwirtschaftlichen Anwesen entstehen, die immer noch weite Teile von Ahausen prägen.

Alternativ war jedoch auch die Realisierung eines größeren Zweifamilienhauses auf jeweils zwei Doppelhausgrundstücken denkbar. Um diese Option zu erhalten, wurde für den gesamten Bebauungsplan die offene Bauweise gem. § 22 (1) festgesetzt.

Mittlerweile hat für die Vergabe der Baugrundstücke ein entsprechendes Verfahren stattgefunden. Die Zahl der Interessenten war jedoch weitaus größer als die der zu vergebenden Grundstücke, so dass die Möglichkeit der Zusammenlegung von zwei Grundstücken nicht mehr in Betracht gezogen wurde. Um zu vermeiden, dass auf den Doppelhausgrundstücken Einzelhäuser realisiert werden, soll für diese Bereiche festgesetzt werden, dass ausschließlich Doppelhäuser zulässig sind. Auf diesen Grundstücken könnten – wenn überhaupt – nur sehr kleine Einzelhäuser entstehen, die dem angestrebten städtebaulichen Ziel widersprechen und sich vor allem an der Ittendorfer Straße nicht in die Siedlungsstruktur einfügen würden. Auf den weiteren Grundstücken sind künftig ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Damit wird die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs gewährleistet.



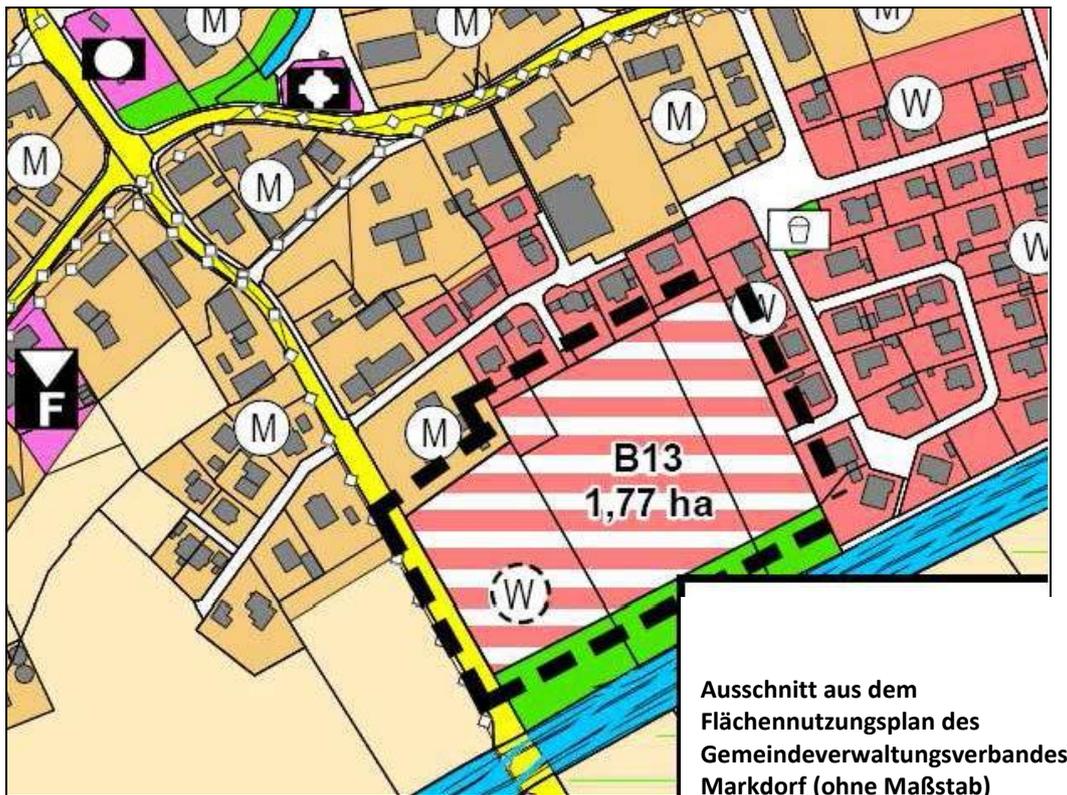
Die Abbildung zeigt den städtebaulichen Entwurf, dem die Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes zugrunde lagen. Rot eingekreist sind die Doppelhäuser.

2.1 Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Die vorliegende Planung dient der Konkretisierung der angestrebten städtebaulichen Zielsetzung, die bereits im städtebaulichen Entwurf und in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan 'Hinterm Dorf III', Ahausen dargestellt ist. Grundzüge der Planung werden also nicht berührt, so dass das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewandt werden kann.

3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Markdorf ist der Geltungsbereich als geplante Wohnbauflächen, Grünflächen und Verkehrsflächen dargestellt. Die vorliegende Planung ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



4. Rechtsplan

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes bleibt unverändert und erhält lediglich zwei zusätzliche Nutzungsschablonen für die beiden Bereiche, in denen Doppelhäuser verbindlich festgesetzt werden. Für die weiteren Baufenster gilt künftig, dass auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs nur Einzelhäuser zulässig sind. Damit soll eine aufgelockerte Bebauung im direkten Anschluss an die Nachbarschaft und entlang der Seefelder Aach gewährleistet werden.

Die schon im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltene Nummerierung der einzelnen Quartiere (WA 1 – 3) wird übernommen und für die Bauf lächen an der Ittendorfer Straße und innerhalb des Erschließungsrings (WA 2 und WA 3) weiter gegliedert:

WA 2 = nur Doppelhäuser zulässig,

WA 2a = nur Einzelhäuser zulässig,

WA 3 = nur Doppelhäuser zulässig,

WA 3a = nur Einzelhäuser zulässig.

Die Gebiete unterscheiden sich ansonsten durch die aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan übernommene Festsetzung unterschiedlicher Wand- und Firsthöhen.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

5. Örtliche Bauvorschriften

Die für das Plangebiet des Bebauungsplanes 'Hinterm Dorf III', Ahausen gem. § 74 LBO-BW festgesetzten örtlichen Bauvorschriften werden zugunsten eines harmonischen Siedlungsbildes um einen Passus zur einheitlichen Dachgestaltung und zur abgestimmten Fassaden- und Farbgestaltung bei Doppelhäusern ergänzt.

6. Umweltauswirkungen / geschützte Arten

Dier vorliegende Planung hat keine Auswirkungen auf die Umwelt und / oder auf geschützte Arten. Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen, die überbaubaren Flächen, Grünflächen und die Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume werden unverändert übernommen.

Bermatingen, den.....