

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Änderungsplanung
2. Ziele und Zwecke der Planung
3. Inhalt der Planung
 - 3.1 Art der baulichen Nutzung
 - 3.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 3.4 Stellung der baulichen Anlagen
 - 3.5 Baugestaltung
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Plangebiet
6. Auswirkung der Planung
 - 6.1 Umweltprüfung
 - 6.2 Erschließung
 - 6.3 Ver- und Entsorgung

1. Erfordernis der Änderungsplanung

Der Bebauungsplan „Kapellenösch II“ Meßkirch - Igelswies ist seit dem 30. Juni 2003 in Kraft. Die Art der festgesetzten Nutzung sieht hauptsächlich ein Allgemeines Wohngebiet vor, sowie ein Dorfgebiet. Das Baugebiet ist voll erschlossen und verfügt derzeit noch über 16 freie Bauplätze. Aufgrund eines aktuell gestellten Bauantrages, der ein Wohngebäude mit drei Wohneinheiten vorsieht, müssen die Festsetzungen diesbezüglich abgeändert und erweitert werden. Diese Änderung bewirkt gleichfalls eine größere Nutzbarkeit der vorhandenen freien Bauplätze und dient somit der Schaffung von Wohnraum zum Erhalt und zur Sicherung von stabilen Bevölkerungsstrukturen. Besonders wird hier auf die Veränderung am Wohnungsmarkt und bei den zukünftigen Haushaltsgrößen reagiert. Der Möglichkeit der Eigentumbildung wird durch diese Änderung genügend Rechnung getragen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der ersten Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten geschaffen werden. Somit soll das differenzierte Wohnungsangebot im innerstädtischen Bereich der Stadt Meßkirch attraktiv gehalten und langfristig gesichert werden.

3. Inhalt der Planung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Siedlungsfläche sieht derzeit eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet vor. Dies wird so auch beibehalten. Die bebaubaren Grundstücksflächen sind in offener Bauweise mit ein- bis zweigeschossigen Einzelhäuser oder Doppelhäuser bebaubar.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Baugebiet bleibt unverändert und wird mit der maximalen Zahl von 0,4 festgesetzt. Dadurch soll eine städtebauliche und wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung des Baugrundstücks ermöglicht werden.

Ebenso bleibt die Geschossflächenzahl (GFZ) unverändert und wird mit dem Wert von 0,8 für eine zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch eine Baugrenze definiert. Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen sind nur innerhalb der definierten Baugrenzen zulässig.

3.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Für Einzel- und Doppelhäuser wird die festgesetzte Zahl der Wohneinheiten innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes von zwei auf vier Wohneinheiten erhöht. Somit soll für die Zukunft eine größere Flexibilität beim Wohnungsangebot sowie der Wohnungsgröße erzielt werden, die der Nachfrage innerhalb der Kernstadt Meßkirch geschuldet ist. Im Dorfgebiet bleibt die festgesetzte Höchstgrenze bestehen.

3.5 Baugestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften sehen Regelungen zur Gestaltung der Dächer, Fassaden und Einfriedungen sowie der nicht überbaubaren Grundstücksflächen vor. Die gestalterischen Vorgaben sind auf ein Mindestmaß begrenzt und den örtlichen Gegebenheiten angepasst, so dass eine zeitgenössische und moderne Architektursprache möglich ist. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden in folgenden Punkten geändert:

1. Dachform, Dachneigung

Zulässig bei Hauptgebäuden, Garagen, Carports und Nebenanlagen:

Dachneigung von 0° - max. 42° (gemäß Planeinschrieb).

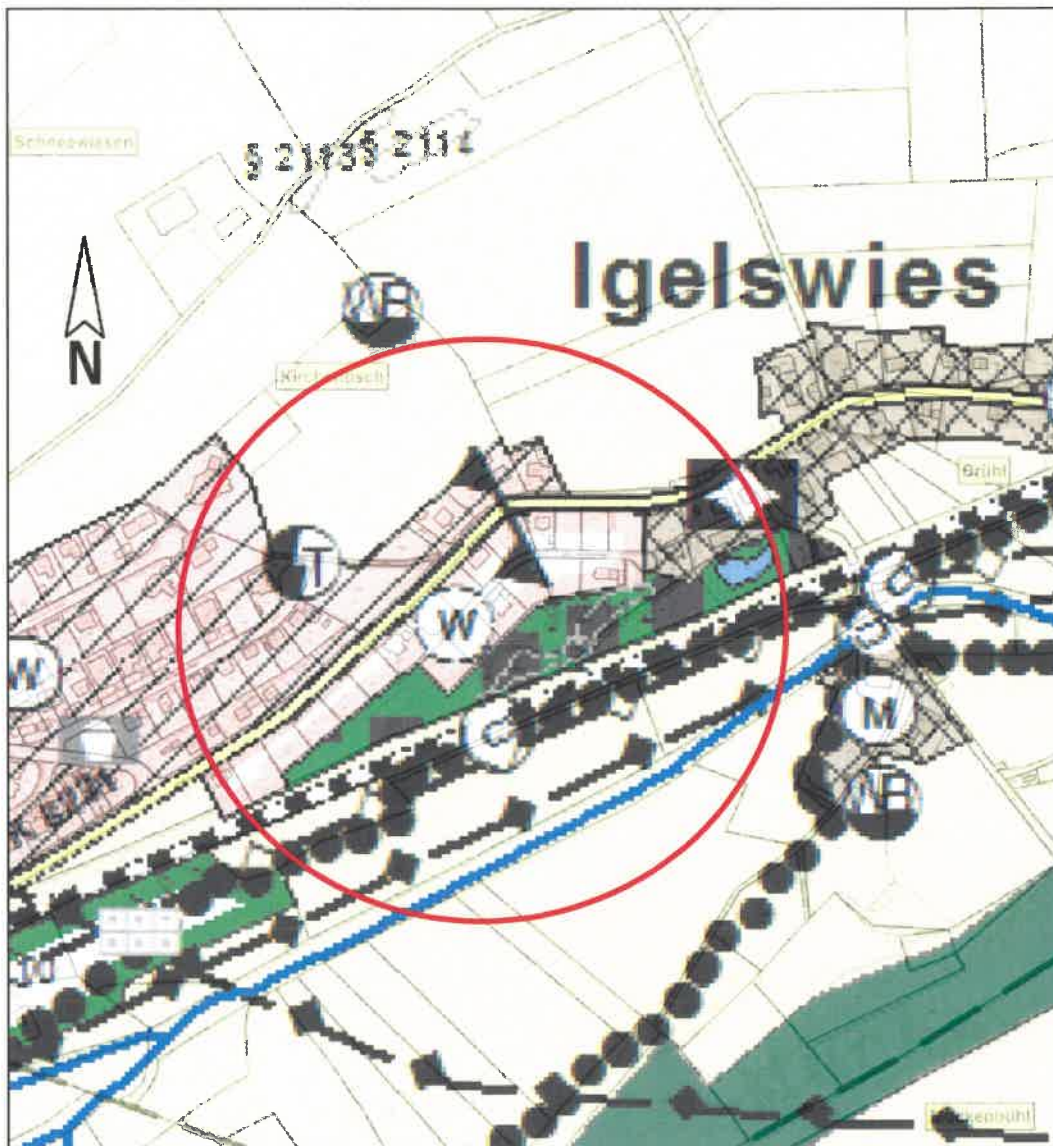
DN = Dachneigung

Die festgesetzte Traufhöhe wird gestrichen. Als einziges Maß für die Höhenentwicklung der Gebäude wird die First- bzw. Pultfirsthöhe bestimmt. Diese wird auf maximal 9,00 m bzw. 8,00 m festgesetzt. Als Bezugspunkt dient die Oberkante des Bordsteins (Fahrbahnrand) der jeweiligen Erschließungsstraße „Am Unterwasser“ bzw. Kreisstraße K 8221.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im rechtsgültigen und wirksamen Flächennutzungsplan 2025 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Meßkirch/Leibertingen/Sauldorf – 1. Änderung als geplante Wohnbau- und Mischbaufläche dargestellt, die inzwischen voll erschlossen und teilbebaut ist.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Auswirkung auf die Darstellung im Flächennutzungsplan.



Auszug aus dem FNP 2025

5. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets wird im Norden durch die Kreisstraße 8221 begrenzt, im Süden durch die Ablachbahn sowie die und im Osten durch den Sägeweg. Die Gesamtfläche der überplanten Flurstücke beträgt ca. 2.83 ha.

6. Auswirkung der Planung

6.1 Umweltprüfung

Zum Bebauungsplan „Kapellenösch II“ wurde ein Grünordnungsplan erstellt, der die seinerzeit geltenden gesetzlichen Vorgaben zur Berücksichtigung der Umweltbelange innerhalb des Bauleitplanverfahrens ausreichend berücksichtigt. Die geplanten Änderungen haben keine negativen Auswirkungen auf diese grünordnerische Planung.

6.2 Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt zum einen über Kreisstraße K 8221 und über die Anbindung der Stichstraße „Am Unterwasser“ an die selbige.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung mit Wasser bzw. von Abwasser ist gesichert. Das Regen- und Schmutzwasser wird getrennt in das bereits vorhandene Kanalsystem eingeleitet. Anfallendes und wenig verschmutztes Oberflächenwasser sowie Niederschlagswasser soll soweit wie möglich auf dem Grundstück selbst versickern. Eine Einleitung besonders des Oberflächenwassers in die Öffentliche Kanalisation soll so vermieden werden.

Die Versorgung mit Strom, Telekommunikation sowie Erdgas erfolgt durch die örtlichen Versorgungsunternehmen.

Meßkirch, 26.11.2013



Thomas Kölschbach

Stadtbauamt