

Bebauungsplan Nr. 485c "Nördlich Hopfenstraße"; Aufstellungsbeschluss

KSD 20080195/1

ANTRAG

nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 09.06.2008:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

Der Bebauungsplan 485c „Nördlich Hopfenstraße“ wird aufgestellt. Die unter Gliederungspunkt 4 „Planungsziele“ aufgeführten Planungsziele sind Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.

1. Verfahren

Vorgesehen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans nach dem BauGB. Da ein bereits heute bebautes Gebiet überplant wird, handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Es wird das Verfahren nach §13a BauGB (Maßnahmen der Innenentwicklung) durchgeführt. Von der Umweltprüfung wird abgesehen, ein Umweltbericht nicht erstellt.

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Mundenheim am	08. Mai 2008
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt am	
Frühzeitige Bürgerbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom	
Offenlagebeschluss	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	bis
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

4. Planungsziele

Die wesentlichen Planungsziele sind mit der aktuellen Sanierungsrahmenplanung in Einklang zu bringen:

1. Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Entlang der Karolina-Burger-Straße wird eine traufständige Straßenrandbebauung festgesetzt.
2. Im Plangebiet sollen im wesentlichen Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen und maximal 2 Wohneinheiten entstehen. Die maximalen traufseitigen Wandhöhen sollen 7m nicht überschreiten, der First nicht höher als 12,50 m sein. Ausnahme stellt die Einmündungssituation Karolina-Burger-Straße, Mundenheimer Straße dar. Hier ist eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen und mehr als 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig, um die Ecksituation zu betonen. In diesem Bereich soll die traufseitige Wandhöhe 10,50 m und die Firsthöhe 17m nicht überschreiten.
3. Die Baufenster sollen eine maximale Tiefe von 13 m nicht überschreiten. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind von Versiegelung freizuhalten. Alle nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.
4. Es sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 27° und 45° zulässig. Zwischenliegende untergeordnete Bauteile (z.B. Dachterrassen) sind nur auf der Gartenseite zulässig. Straßenseitig sind nur Gauben als Dachaufbauten zulässig. Dabei muss die durchgängige Trauflinie erhalten bleiben und die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf 50% der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Ein Mindestabstand von 1,50 m zu den Giebelwänden ist einzuhalten.
5. Der Zuwachs des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Raum soll zumindest gedämpft werden. Erforderliche Stellplätze sollen daher wie folgt festgesetzt werden: Für Einfamilienhäuser sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Hintereinander liegende Stellplätze sind zulässig. Bei Häusern mit mehr als 1 Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze pro Wohnung nachzuweisen. Zwei hintereinander liegende Stellplätze sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn diese einer Wohneinheit zuzuordnen sind. Um ein Mindestmaß an Wohnruhe zu gewährleisten, soll der Blockinnenbereich von Stellplätzen freigehalten werden. Es wird daher festgesetzt, dass Stellplätze nur innerhalb eines Abstands von maximal 15 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig sind. Dabei müssen Garagen und sonstige Gebäude, die Nebenanlagen bzw. Einrichtungen im Sinne des §14 (1) BauNVO sind einen Mindestabstand von 5m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Carports, Schränke für Abfallbehälter bzw. überdachte Mülltonnenstandorte dürfen näher an die Straßenbegrenzungslinie heranrücken.

5. Verhältnis zur übergeordneten und sonstigen Planung

Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist daher im Wege der Berichtigung nach §13a, Abs. 2, Nr. 2 anzupassen.

Anlage 1 – rechtskräftiger B-Plan 485a „Dienstleistungshof Karolina-Burger-Straße“



Anlage 2 – Ausschnitt aus dem aktuellen Sanierungsrahmenplan



	Neubau, bauliche Ergänzung		vorhandene Bäume
	Gebäude Bestand		neue Bäume
	befestigte Freiflächen		entfallende Bäume
	Grünflächen		Tiefgarage