

Gemeinde Inzlingen

Landkreis Lörrach

Zweite Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

„Bützmat Tal“

als Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Begründung

INHALT

1.	Allgemeines; Vorbereitende Bauleitplanung	2
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
3.	Örtliche Bauvorschriften	6
4.	Umweltbelange	7
5.	Technische und soziale Infrastruktur	8
6.	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	8
7.	Flächenbilanz	8

1. ALLGEMEINES, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

1.1. Anlass für die Planaufstellung / Verfahren

Im Plangebiet ist der Bau eines zweiten Wohnhauses geplant. Die bestehenden Baugrenzen ermöglichen jedoch keine sparsame und effiziente Nutzung des Grundstücks, weshalb der Bebauungsplan zu überarbeiten ist.

Da die rechtlichen Voraussetzungen gegeben sind, wird der Bebauungsplan im Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a (1) Nr.1 BauGB mit zugeordneten Örtlichen Bauvorschriften unter dem Namen „Zweite Änderung Bützmatweg-Tal“ geändert. Entsprechend wird das Planverfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt, von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB soll abgesehen werden.

1.2. Größe, Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst 917 m² und liegt im Baugebiet „Bützmat-Tal“ nördlich des Ortskerns von Inzlingen. In der Umgebung herrschen Einfamilienhäuser vor; es sind vereinzelt auch Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser vorhanden. Die umgebende Bebauung stammt ebenso wie das im Änderungsgebiet liegende Gebäude aus den 60er Jahren; der ursprüngliche Bebauungsplan hat am 07.10.1986 Rechtskraft erwirkt.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Planteil des Bebauungsplans.

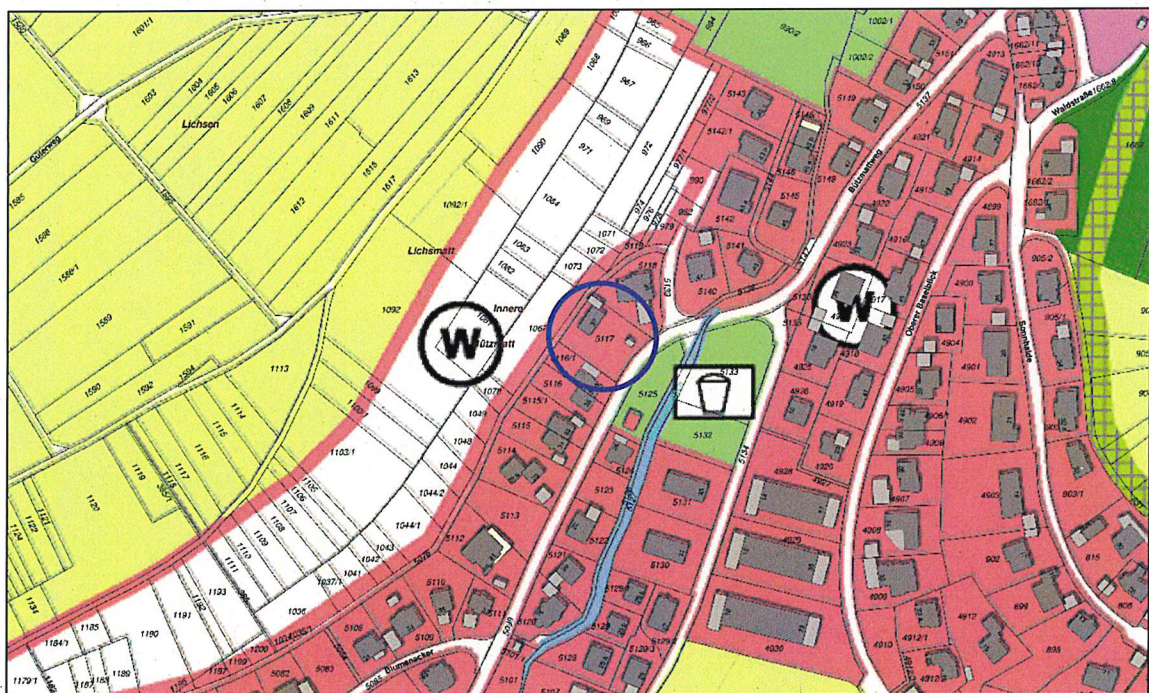


Abb.1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich), Plangebiet blau markiert.

1.3. Bestehende Bauleitpläne und vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen gemeinsamen Flächennutzungsplan Lörrach-Weil am Rhein, Teilraum der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach – Inzlingen (Stand: 25.11.2011, siehe Abb. 1), ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Somit entspricht der Bebauungsplan dem Flächennutzungsplan.

Der Änderungsplan „Zweite Änderung Bützmann Tal“ überlagert den Bebauungsplan „Bützmann Tal“ vom 07.10.1986 teilweise. In diesem Bereich wird der bisherige Bebauungsplan durch den Änderungsplan ersetzt.

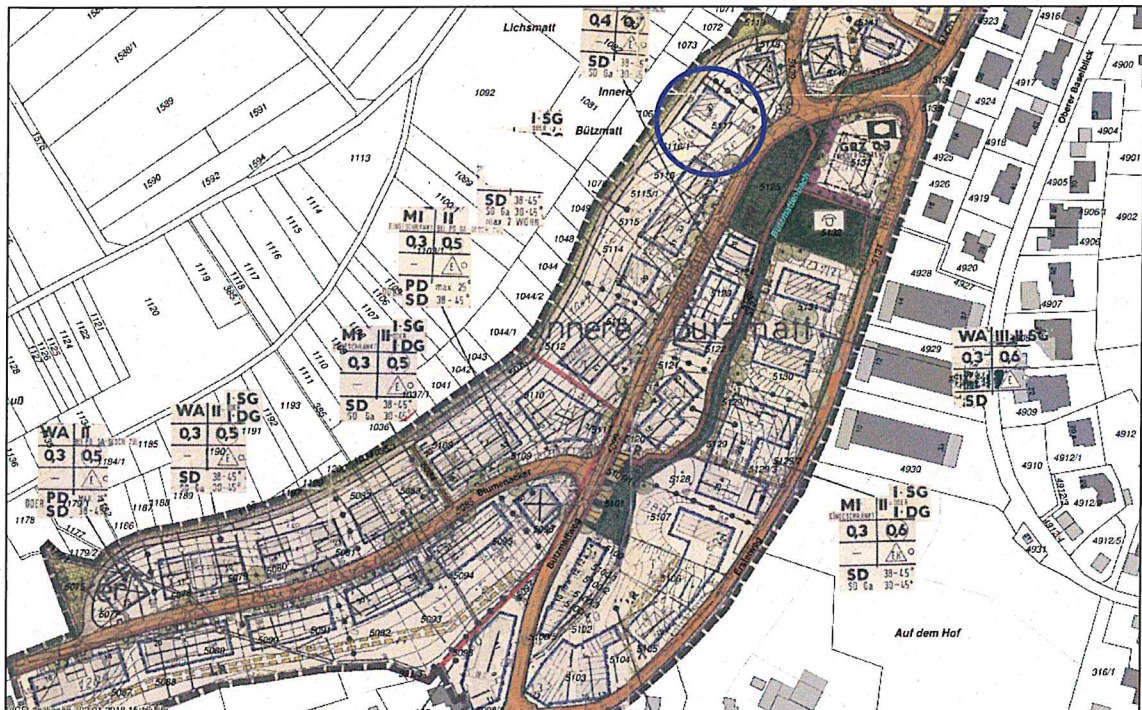


Abb.2: Bisher gültiger Bebauungsplan, Plangebiet blau markiert.

1.4. Bebauung und Gestaltung

Das Umfeld ist bereits weitgehend bebaut: die übrigen Grundstücke entlang des Bützmannswegs und des Wegs Blumenacker sind mit Gebäuden zur Straße hin bebaut; lediglich das Grundstück des Änderungsbereichs weist ein Baufenster im rückwärtigen Bereich auf.

Die geplante Ergänzung entlang der Straße fügt sich in der Lage entlang des Bestands ein. Um das Grundstück nicht im Nachhinein gegenüber anderen Grundstücken im Baugebiet zu bevorzugen, wird das bisherige Baufenster von rd. 270 m² um die Größe des neu an der Straße ausgewiesenen Baufensers reduziert, sodass in der Summe keine Bebauung entsteht, die nicht bereits bei der

Erstentwicklung des Baugebiets vorgesehen war. Im neuen Baufenster sind zwei Wohneinheiten geplant.

Die Kubatur und zulässige Traufhöhe sollen im Wesentlichen unverändert bestehen bleiben, da sich diese Bauform gut im Baugebiet bewährt hat.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird – wie bereits im vorhergehenden Bebauungsplan – als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dies spiegelt nicht nur die bisherige Planungsrechtliche Festsetzung wider, sondern entspricht auch der heutigen Nutzung.

Die gem. § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen entsprechen nicht den Grundstücksgrößen bzw. verursachen Verkehr, welcher die Anwohner übermäßig belasten würde. Sie sind daher nicht Teil des Bebauungsplans.

2.2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die zulässige Traufhöhe der Gebäude gesteuert. Die GRZ wird gebietstypisch mit 0,4 festgesetzt, wie es auch im bisher geltenden Bebauungsplan der Fall war. Der Wert erlaubt eine gute Ausnutzung der Baufenster bei angemessenem Freiraumanteil.

Die Höhenentwicklung basiert auf der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe Rohmaß (OK RFB) als Bezugspunkt. Aufgrund der Hanglage werden für die beiden Baufenster im Planteil individuelle Höhenfestsetzungen getroffen. Diese stellen sicher, dass sich die Gebäude angemessen zum übrigen Gebäudebestand entwickeln.

Die maximale Traufhöhe stellt sicher, dass die vom Straßenraum wahrnehmbare Traufe eine ortbildverträgliche Höhe aufweist. Damit einher wird auch die Gesamtkubatur des Gebäudes gesteuert.

Die Stellung baulicher Anlagen wird im Planteil festgesetzt. Sie dient der Wahrung einer städtebaulich einheitlichen Struktur.

2.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es gilt die offene Bauweise. Eine Abweichung davon würde nicht in die städtebauliche Struktur passen.

Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen einerseits eine gute Ausnutzung der vorhandenen Grundstücke, lassen aber auch individuellen Gestaltungsspielraum.

2.4. Flächen für Nebenanlagen

Im Plangebiet sind Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Das Gebiet kann bereits nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit einer GRZ von 0,4 überbaut werden, daher ergeben sich aus der Umplanung keine zusätzlichen Auswirkungen für die Natur. Dies gilt auch im Hinblick auf die Größe des festgesetzten Baufensters.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das Plangebiet schließt an bestehende Strukturen an, die von geneigten Dächern geprägt sind. Da das Plangebiet zu klein ist, um als selbstständige Siedlung einen größeren Bereich zu prägen und zur Wahrung einer einheitlichen Ansicht sind nur Satteldächer zugelassen. Damit dieses auch entsprechend zur Geltung kommt, wurden der Umfang und die Anordnung von Gauben, Dacheinschnitten und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien mit gestalterischen Regeln versehen.

Zur Schaffung eines Gebietes mit ansprechendem Ortsbild sind neben den Regelungen für die Gebäude auch die nicht bebauten Grundstücksteile entsprechend zu gestalten.

4. UMWELTBELANGE

Die Änderung des Bebauungsplans wird als Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB durchgeführt. Daher entfallen u.a. der Umweltbericht sowie eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz. Im Folgenden werden etwaige Auswirkungen auf die Schutzgüter dargestellt.

4.1. Auswirkungen auf Wasser und Boden

Das Plangebiet war bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplans mit einer GRZ von 0,4 mit zwei Vollgeschossen überbaubar, in der Summe ist auch die Größe des Baufensters identisch mit dem Bestand. Daher werden die Schutzgüter Boden und Wasser durch die Änderung des Bebauungsplans nicht negativ berührt.

4.2. Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Das Grundstück ist heute neben dem Hauptgebäude mit einigen Nebenanlagen bebaut; die übrigen Teile sind mit Rasen, einem Nadelbaum sowie einer Hecke bestanden. Der Rasen ist mit einer kleinen Mauer vom hinteren Grundstücksteil getrennt. Für den Baum bestand eine Pflanzbindung, die aufgrund der Lage des zweiten Baufensters nicht zu halten ist. Die bestehende Bepflanzung ist nicht als ökologisch hochwertig einzustufen.

Im Bereich der Mauer wurden nach Aussage der Eigentümer im vergangenen Sommer keine Eidechsen gesichtet, sodass auch hierfür im Falle einer Umsetzung der geplanten Maßnahme keine negativen Auswirkungen im Bereich des Artenschutzes zu erwarten sind.

4.3. Auswirkungen auf Klima und Luft sowie Kultur und Landschaft

Da die Festsetzungen zum Grad der Überbauung sowie die Gebäudehöhen weitgehend unverändert bleiben, sind keine negativen Folgen zu erwarten.

4.4. Auswirkungen auf den Mensch

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine Nachverdichtung über die bereits bestehenden Dichtewerte ermöglicht; die Baumassen werden lediglich anders verteilt. Daher sind mit Ausnahme geringfügiger Belastungen im Rahmen der Bauarbeiten keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

5. TECHNISCHE UND SOZIALE INFRASTRUKTUR

Das Gebiet ist mit allen erforderlichen Medien sowie Kanalisation ausgestattet. Zu den Möglichkeiten einer Versickerung vor Ort wird auf das Bodengutachten des Urplans verwiesen.

Die Planung hat nur geringfügige Auswirkungen auf das Verkehrsnetz, da lediglich zwei zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden sollen. Die Stellplätze hierzu sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

6. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

6.1. Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

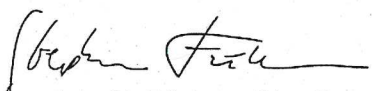
6.2. Formelle Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen abgegeben. Diese hatten waren aber lediglich zur Kenntnis zu nehmen.

7. FLÄCHENBILANZ

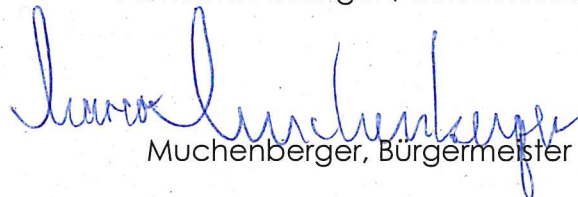
Gesamtfläche:	917 m ²	100%
davon		
Allgemeines		
Wohngebiet:	917 m ²	100%

STADTBAU LÖRRACH



i.A. St. Färber, Stadtplaner

Gemeinde Inzlingen, den 30.01.2019



Muchenberger, Bürgermeister

