



## **Begründung zur 3. Bebauungsplanänderung Bach-West IV und V im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)**

---

### **1.) Anlass, Ziele und Zweck für die Änderung des Bebauungsplanes „Bach-West IV und V“**

Das Plangebiet im Bereich A1 bis A3, B1 bis B4 und B11 bis B13 wurde seit Inkrafttreten der Erstfassung im Jahre 1998 sukzessive erschlossen und bebaut.

Im Bereich des Bebauungsplanes B5 und B6 (entlang Stichweg Hertzstraße) soll nun weiteres gemeindeeigenes Gelände vergeben werden. Die entstehenden Baugrundstücke sollen in absehbarer Zeit mittels Ausschreibung an Rheinstettener Bürger veräußert werden.

Die von der Stadt Rheinstetten geführte Liste der Grundstücksbewerber hat gezeigt, dass insbesondere Grundstücke für freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser fehlen.

Um dieser Zielgruppe Rechnung zu tragen, ist es erforderlich, in den bislang als Hausgruppen und Doppelhäuser festgesetzten Baufeldern B5 und B6 den Bau von freistehenden Einzelhäusern zu ermöglichen.

### **2.) Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

Der von der Änderung betroffene Bereich umfasst ca. 4000 m<sup>2</sup> Fläche. Das Gebiet schließt sich unmittelbar an die bestehende Bebauung an und bildet bis zur Erschließung weiterer Teilbereiche künftig den Süd-Westlichen Ortsrand. Diese Fläche ist Teil des 35.000 m<sup>2</sup> großen Plangebiets „Bach-West IV und V“.

### **3.) Städtebauliches Konzept**

Der bisherige Bebauungsplan sieht hier Hausgruppen und Doppelhäuser vor. Dies empfiehlt sich aber nur für eine Realisierung der Bebauung durch einen Bauherrn (z.B. einen Bauträger). Für die Vergabe an einzelne unterschiedliche Bauherren sind Grundstücke zur Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern besser geeignet.

Um dennoch möglichst sparsam mit der Ressource Grund und Boden umzugehen werden relativ kleine Baugrundstücke (zwischen 300 m<sup>2</sup> und 370 m<sup>2</sup>) gebildet, auf denen freistehende zweigeschossige Baukörper mit einer Grundfläche von jeweils maximal 8,00m x 12,00m errichtet werden können. Garagen sind dabei nur als Gemeinschaftsgaragen auf separatem Grundstück zulässig. Somit können die Wohnwege weitgehend von Verkehr freigehalten werden und gleichzeitig auf sogenannte „Grenzgaragen“ verzichtet werden.

Die Gestaltungsvorschriften können sich bei Einzelhäusern auf das für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele Notwendige beschränken und dem einzelnen Bauherrn wird dadurch größtmögliche Gestaltungsfreiheit gegeben.

Durch die Planänderung werden 4 Hausgruppen mit insgesamt 12 Wohneinheiten in 7 Baugrundstücke für Einzelhäuser mit einer Größe von durchschnittlich 335 m<sup>2</sup> zuzüglich Garagengrundstücksanteil von ca. 18 m<sup>2</sup> umgewandelt.

#### 4.) Planinhalte und Festsetzungen

- Bauweise  
Für den Bereich A9 wird abweichende Bauweise festgesetzt, um einen verringerten Grenzabstand als nach Landesbauordnung zulässig zu ermöglichen. Der Mindestabstand zwischen den Baukörpern beträgt unabhängig von der Gebäudehöhe 2,50m. Dadurch wird die gewünschte Städtebauliche Dichte unter Berücksichtigung des Brandschutzes optimal erreicht.
- überbaubare Grundstücksfläche  
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt. Im ursprünglichen Plan wurden Baulinien festgesetzt, um die Raumkanten klar zu definieren. Diese bleiben auch in der Überarbeitung bestehen.
- Höhe der baulichen Anlagen  
Für die Wohngebäude wurde eine maximale First- und Wandhöhe festgesetzt, um in der Höhenentwicklung ortsüblich zu bleiben und um sich an die bereits bestehende Bebauung anzupassen. Auf die Festsetzung einer Sockelhöhe wurde bewusst verzichtet um barrierefrei erreichbare Erdgeschosse zu ermöglichen.  
Durch die Festsetzung „zwingend 2 Vollgeschosse“ soll ein relativ homogenes, einheitliches Erscheinungsbild erreicht werden.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen  
Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig um die Gärten von Bebauung freizuhalten und so eine gute Durchgrünung des Areals zu erreichen.  
Garagen sind (wie in der bisherigen Planung) nur als Gemeinschaftsanlagen zulässig. Dies garantiert zusammenhängende Garagenbauwerke von städtebaulicher Relevanz und trägt zur Verkehrsberuhigung in den Wohnwegen bei.  
Private Stellplätze werden auf den Baugrundstücken zugelassen, allerdings nur senkrecht zur Straße angeordnet um möglichst große Vorgartenbereich zu erhalten.
- Erschließungssystem
- unverändert
- Gestalterische Festsetzungen  
Für die neue Bauzone A9 wird keine Dachform festgesetzt sondern maximale Wandhöhen (straßenseitig max. 7,20m; gartenseitig max. 10,20m) und die Firsthöhe (max. 11,50). Somit sind sowohl flache als auch geneigte Dächer möglich.

## **5.) Ver- und Entsorgungsanlagen**

Das Plangebiet „Bach-West IV und V“ wird teilweise im Trennsystem und teilweise im Mischsystem entwässert. Das Gebiet A 9 wird an das bestehende Mischwassersystem angeschlossen.

## **6.) Flächenbilanz**

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes Bach-West IV und V entsteht keine zusätzliche Versiegelung oder Verdichtung, durch die Festsetzung Freistehende Einzelhäuser kann die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,3 und die Geschossflächenzahl von 0,8 auf 0,6 zurückgenommen werden.

Es entsteht kein weiterer Eingriff in den Naturhaushalt. Die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung ist nicht erforderlich.

## **7.) Formales Verfahren**

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Mit dem § 13 a BauGB hat der Gesetzgeber jedoch die Möglichkeit geschaffen, auch wenn die Grundzüge der Planung berührt sind, die verfahrenserleichternden Vorschriften des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden, sofern die Voraussetzungen nach § 13 a Abs. 1 BauGB erfüllt sind.

Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben, da die Änderung eine Maßnahme der Innenentwicklung ist und weniger als 20.000 qm anrechenbare Grundfläche festgesetzt wird (siehe Punkt 5. Flächenbilanz).

Öffentliche Belange sind von der Änderung nicht berührt, eine Trägeranhörung ist deshalb nicht erforderlich.

Fassung vom 05.01.2012, Stand 17.01.2012

Baurecht und Stadtplanung

Ingrid Kraft