

KREIS: LUDWIGSBURG
GEMEINDE: ERLIGHEIM
GEMARKUNG: ERLIGHEIM

K M B

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan und
den örtlichen Bauvorschriften

„Aichert Nord 1. Änderung“

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Ludwigsburg, den 28.03.2022

Bearbeiter/in: U. Müller

Projektnr.: 2315

1. **ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Nördlichen Teilbereich die Flst. 314, 315, 316/1, 316/2, 317/1, 317/2 sowie Teilflächen der Flst. 318 und 325 und Bereiche des Feldwegs der Verlängerung der Rathausstraße Flst. 324/4.
- Im Übergang zum südlichen Teil des Plangebiets das Fst. 251/1 und Randflächen der Straße im Aichert Flst. 169
- Im Süden die Flst. 251, 252, 253, 254, 255, 255/1, 255/2, 255/3, 262 und Teilflächen der Flst. 236/1, 231, 228 und 267/2 sowie Teilflächen von Feldwegen und dem Panoramaweg auf den Flst. 261/4, 285, 265, 270 und 3800

Maßgeblich für die räumliche Gebietsabgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanentwurfs. Die Planänderung erstreckt sich über das gesamte ursprüngliche Plangebiet des Bebauungsplans „Aichert Nord“ und ist somit identisch mit dieser ursprünglichen Gebietsabgrenzung.

2. **ALLGEMEINES**

2.1 **Anlass und Ziel der Planung**

Die Gemeinde Erligheim hat am 25.02.2021 den Bebauungsplan „Aichert Nord“ als Satzung beschlossen. Die Satzung ist seit 01.04.2021 rechtskräftig.

Auf Grundlage des Bebauungsplans wurde ein amtliches Umlegungsverfahren durchgeführt. Im Rahmen dieses Verfahrens wurden die neuen Grundstücke bzw. Bauplätze neu gebildet. Aufgrund dieser Grundstückneubildung hat sich in einzelnen Baugrundstücken gezeigt, dass am Ende der jeweilig zusammenhängenden überbaubaren Grundstückflächen zusätzliche überbaubare Grundstückflächen zum Bau von Garagen und überdachten Stellplätzen sinnvoll wären.

Um eine entsprechende Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer zu erreichen wurde die Bebauungsmöglichkeit von Garagenstandorten in dem gesamten Planbereich überprüft. Im Ergebnis wird vorgeschlagen, dass zur besseren Ausnutzung weiterer Grundstücke die Bebauungsmöglichkeit für Garagen durch Ausweisung von zusätzlichen überbaubaren Grundstückflächen noch ergänzt wird. Zusätzlich zu diesen planerischen Änderungen werden geringfügige Ergänzungen bzw. Konkretisierungen des Textteils im Rahmen dieser Planänderung vorgenommen. Diese Änderungen und Ergänzungen berühren nicht die Grundzüge der Planung und sollen nur der Verbesserung der Rechtssicherheit dienen.

2.2 **Landes- und Regionalplanung**

Im derzeit gültigen Regionalplan ist die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs als landwirtschaftliche Fläche eingetragen.

2.3 **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die südlichen Flächen des Plangebiets sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Erligheim als Wohngebietserweiterungsflächen enthalten. Der nördliche Teil entlang des Friedhofs ist als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Somit kann festgestellt werden, dass die Planung teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

2.4 **Bestehende Rechtsverhältnisse**

Für den gesamten Bereich der Bebauungsplanänderung bildet der Bebauungsplan „Aichert Nord“ mit Rechtskraft vom 01.04.2021 die Rechtsgrundlage zur Bebauung des Plangebiets als allgemeine Wohnbaufläche.



2.5 Rechtsverfahren

Die Änderung des Bebauungsplans soll im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung durch die Erweiterung der Garagenbauflächen bzw. die Konkretisierung des Textteils nicht berührt werden.

3. PLANINHALT DER 1. ÄNDERUNG

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der Baugrundstücke bzw. der Quartiersflächen wurde relativ großzügig bemessene, zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen für Wohngebäude, Garagen und Nebengebäude im Bebauungsplan „Aichert Nord“ festgesetzt.

Garagen und überdachte Stellplätze sind auf diesen zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf einzelnen weiteren besonders gekennzeichneten Garagenbauflächen im rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig.

Die zwischenzeitlich erfolgte Grundstückneubildung der einzelnen Wohnbaugrundstücke hat in einzelnen nördlich und östlich der Bauflächen gelegenen seitlichen Grenzabständen gezeigt, dass hier zusätzliche überbaubare Garagengrundflächen sinnvoll wären.

Durch diese zusätzlich überbaubare Garagengrundflächen können bei schmaleren Baugrundstücken die nördlich bzw. östlich gelegenen Abstandflächen zur Garagen- bzw. Stellplatzbebauung genutzt werden. Die verbleibenden Gartenbereiche im Süden und Westen der Wohngebäude können dadurch auch bei kleineren Baugrundstücken großzügiger gestaltet und genutzt werden.

Um eine Gleichbehandlung aller Baugrundstücke innerhalb des Plangebiets zu erreichen, wurden insgesamt 6 zusätzliche überbaubare Grundstücksflächen für Garagen in den jeweils nördlich bzw. östlich gelegenen seitlichen Grenzabständen ergänzt.

Um einen Eingriff in die öffentlichen Verkehrsanlagen durch den Bau von Garagen zu vermeiden, sind seitliche Grenzabstände zu der Straßenbegrenzungslinie bzw. zu der Grenze dieser öffentlichen Verkehrsanlagen als Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

3.2 Dachform und Dachneigung bei Doppelhäusern

Aus gestalterischen Gründen sollen Doppelhäuser einheitliche Dachformen wie auch Dachneigungen erhalten. Im Textteil unter Ziffer C.11 wird empfohlen, dass sich die Bauherren und die Planer im Vorfeld der jeweiligen Planung von Doppelhäusern bezüglich einer einheitlichen Dachform und -neigung abstimmen.

3.3 Abstandsflächen entlang des Friedhofs

Die Ziffer A.5.2 Nebenanlagen des Textteils wird dahingehend ergänzt, dass die Ausnahmemöglichkeit zum Bau von Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO auch für den Bereich der Abstandsfläche im Bereich des Friedhofes gilt. In diesem Zusammenhang wird auf §8 Bestattungsgesetz hingewiesen.

3.4 Örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung von Dachaufbauten

Die Ziffer B.1.3 des Textteils wird dahingehend ergänzt, dass die Gesamtlänge von Einzelgauben für beide Bebauungsmöglichkeiten (Bereich A und Bereich B) gleichermaßen auf 60 % der jeweiligen Trauflänge begrenzt werden.



3.5 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ohne Gehweg wurden zur Einhaltung der Sichtdreiecke auf eine Höhe von max. 0,8 m begrenzt.

Diese Höhenbegrenzung soll zukünftig lediglich bei privaten Einfriedigungen gelten. Durch diese Konkretisierung der Festsetzung hat die Gemeinde die Möglichkeit entlang der Abgrenzung des öffentlichen Spielplatzes zur öffentlichen Verkehrsanlage eine höhere Einfriedigung festzusetzen.

4. ZUSAMMENFASSUNG

Die oben beschriebenen Ergänzungen ergeben somit keine Änderung in den Grundzügen der bisherigen Planung. Sowohl das Maß als auch die Art der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Dies gilt auch für die bestehenden Flächen und Nutzungsbilanzen.

