

Planbereich	Plan Nr.
163	37

Stadt Ulm Stadtteil Söflingen

Bebauungsplan

"Waidstraße"

BEGRÜNDUNG

Ulm, 10.02.2014

Bearbeitung:

Stadt Ulm

Abt. Städtebau und Baurecht I

Münchner Str. 2

89073 Ulm

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt im Plangebiet Wohnbaufläche (Bestand) dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

2. Anlass und Ziel der Planung

Im Jahr 1964 errichtete ein Wohnbauunternehmen im Plangebiet schmale Reiheneinheiten und Doppelhäuser mit flächensparend organisierten Grundrissen auf kleinen Grundstücken mit dem Ziel, erschwinglichen Wohnraum in Form von Eigenheimen zu schaffen.

Der am 30. Januar 1964 genehmigte und seit dem 20. Februar 1964 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 163/17 "Waidstraße" wurde auf dieses Bauvorhaben zugeschnitten. Die Bauflächen wurden direkt um die geplanten Gebäude gezogen und die nichtüberbaubaren Flächen mit Bauverbot belegt. Die mit dem Bau der Wohnhäuser erstellten Balkone haben Bestandschutz, liegen jedoch bereits außerhalb der überbaubaren Fläche. Ebenso liegen die Terrassentrennwände im Bauverbot.

Aufgrund des bestehenden Planungsrechts sind bauliche Erweiterungen über die Baufelder hinaus nur unter Befreiung vom Bebauungsplan und somit nur mit Zustimmung der Nachbarn möglich.

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person betrug 1950 14 m², 2006 bereits 43 m². Der Lebensstandard und die Anforderungen an die Wohnversorgung steigen weiterhin. Damit das Quartier auch in Zukunft für breite Nutzer- und Altersschichten offen bleibt und eine gesunde Durchmischung herrscht, werden Erweiterungen in den Erdgeschosszonen und der Ausbau der Dachgeschosse ermöglicht. Aufgrund vorhandener Veränderungswünsche soll mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, das Quartier an veränderte Wohnbedürfnisse anzupassen, indem gartenseitig künftig eingeschossige Anbauten, also auch Terrassenüberdachungen und Terrassentrennwände, zulässig sind. Desweiteren sind nun Dachausbauten zur Wohnnutzung möglich.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist mit 17 zweigeschossigen Reihen- und Doppelhäusern bei einer Hausbreitezwi-chen 5,30 m und 6 m und einer Tiefe von ca. 9,50 m bebaut. 2 Garagenzeilen nehmen die Parkierung auf. Die Erschließung erfolgt von der Waidstraße aus über gemeinschaftliche Privatwege.

Das Plangebiet sowie die Umgebungsbebauung sind durch Wohnnutzung geprägt.

Die im Planbereich befindlichen Flurstücke der Gemarkung Ulm, Flur Söflingen sind wie folgt genutzt:

Hausgrundstück: Flst. Nr. 3072, 3072/1, 3072/2, 3072/3, 3072/4, 3072/5, 3073, 3073/1, 3073/2, 3073/3, 3073/4, 3073/5, 3074, 3080/1, 3080/2, 3080/3, 3080/4

Garangrundstück/ Stellplatz: Flst. Nr. 3077, 3078, 3078/1, 3078/2, 3078/3, 3078/4, 3080, 3081, 3082, 3082/1, 3082/2, 3082/3, 3082/4, 3082/5

Gemeinschaftseigentum Erschließung: Flst. Nr. 3075, 3079, 3083

Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 4.630 m².

4. Planinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird analog zur bisherigen planungsrechtlichen Situation und zu den tatsächlich vorhandenen Verhältnissen als Reines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grund- und Geschossflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt.

Die bisher zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird in Folge der erweiterten Baugrenzen auf 0,5 erhöht. Die Grundflächenzahl überschreitet damit die in § 17 BauNVO für reine Wohngebiete vorgegebene Obergrenze von 0,4. Die Überschreitung führt nicht zu nachteiligen Verdichtungen im Quartier. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bleiben gewahrt, eine ausreichende Belüftung und Belichtung ist gegeben. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Sonstige öffentliche Belange stehen ebenso nicht entgegen.

Mit der vorhandenen Bebauung wird bei kleinen Grundstücken die bisher zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 bereits heute geringfügig überschritten. Zugunsten einer moderaten Wohnraumerweiterung und der Nutzung der Dachgeschosse wird die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) auf einen Wert von 0,9 angepasst. Die in § 17 BauNVO vorgegebene Obergrenze für reine Wohngebiete (max. 1,2) wird damit eingehalten.

Die bislang rechtsgültige Festsetzung von zwei Stockwerken für die Hauptbaukörper wird gemäß des Rechtsbegriffs und der Begriffsdefinition in der aktuellen Landesbauordnung BW durch die Festsetzung zweier Vollgeschosse ersetzt. Um benachbarte Grundstücke hinsichtlich der Belichtung und der Besonnung nicht unzumutbar zu beeinträchtigen, sind Anbauten nur eingeschossig zulässig. Es wird zudem festgesetzt dass die Höhe der Anbauten ab Fertigfußboden Erdgeschoss des Bestandes gemessen werden und die Oberkante des höchsten Punktes 3.15 m nicht überschreiten darf.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der Bestandsbebauung wird offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb der Baufelder sind bauliche Anlagen ohne Grenzabstände zulässig. Anbauten zur Wohnraumerweiterung auf der Grundstücksgrenze bedürfen dabei einer feuerfesten Wand (F 90) zum Nachbarn.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Die Tiefe der bestehenden Baufelder wird an deren Süd-West-Seite um 3.50 m für 1-geschossige Anbauten erweitert.

Die 1971 genehmigte, eingeschossige Erweiterung des Hauses Nr. 27, Flst. Nr. 3072 nach Osten wird nicht in die Baugrenzen einbezogen. Sie genießt Bestandsschutz.

4.4 Stellung der baulichen Anlagen

Zur Sicherung der städtebaulichen Struktur wird die Firstrichtung der Bestandsgebäude festgesetzt.

4.5 Nebenanlagen

Das im Ursprungsbebauungsplan verankerte Bauverbot wird aufgehoben. Um zu verhindern, dass die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne des § 14 BauNVO zu einer unzumutbaren Verdichtung auf den ohnehin sehr schmalen Grundstücken führt, werden diese generell ausgeschlossen. Ausnahmen können für offene Fahrradabstellanlagen gewährt werden, wenn auf dem jeweiligen Grundstück ein geeigneter Ort für eine solche Anlage zur Verfügung steht und sich diese in ihrer Gestaltung (Größe, Material, Farbigkeit) in die Umgebung einfügt. Auf diese Weise wird dem allgemeinen verkehrs- und stadtentwicklungspolitischen Ziel Rechnung getragen, das Fahrrad als innerörtliches Verkehrsmittel zu stärken.

4.6 Flächen für Garagen und Stellplätze, Verkehrsflächen

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze werden in ihrer Lage beibehalten und entsprechend der gegebenen Situation vor Ort erweitert. Auf den Reihenhausgrundstücken erfolgt mit Ausnahme des Flurstücks 3074 keine Ausweisung von Stell-

plätzen bzw. Garagen, um die privaten, schmalen Erschließungswege nicht mit Verkehr zu belasten und ein ruhiges Wohnumfeld zu sichern. Die Garage auf dem Flurstück 3072/5 wurde 1968 genehmigt und genießt Bestandsschutz.

Außerhalb der definierten Bereiche sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Stellplätze/Garagen auf den Grundstücken würden zu unangemessener Verdichtung im Quartier mit nachteiliger Auswirkung auf das Ortsbild führen.

4.7 Sonstige Festsetzungen

Die mit Leitungsrecht zu belastende Fläche nimmt nachrichtlich den bestehenden Mischwasserkanal DN 1300 auf. Diese Fläche darf nicht überbaut werden und ist von Baumpflanzungen freizuhalten.

Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereich gelten die hier getroffenen Festsetzungen.

Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen definiert den Wechsel von zweigeschossiger Satteldachbebauung zum eingeschossigen Anbaubereich.

4.6 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der Zielsetzung für die Gestaltung im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, die Höhenentwicklung und für Einfriedigungen bestimmt.

Entsprechend dem Bestand werden für die 2-geschossigen Gebäude Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 - 30° Dachneigung festgesetzt. Der Ausbau des gesamten Dachraums zu Wohnzwecken ist nun möglich.

Die Dächer der eingeschossigen Anbauten sind als Flachdächer oder flach geneigte Glasächer auszubilden. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Aus nachbarschützenden Gründen sind Dachterrassen auf den Anbauten unzulässig.

Zur Wahrung der städtebaulichen Leitidee sind die Reihen- bzw. Doppelhäuser mit gemeinsamer Fertigfußboden- Höhe Erdgeschoss in Trauf- und Firsthöhe einander anzugleichen. Bei Neubauten sind die Fertigfußboden- Höhen des Bestandes zu übernehmen. Auf diese Weise soll der einheitliche Quartierscharakter für die Zukunft gesichert werden.

Einfriedigungen sind als Hecken zulässig. Hinterpflanzte Metallgitterzäune sind bis zu einer Höhe von 1m Höhe zulässig.

4.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Bei einer Größe des Geltungsbereiches von 4.630 m² sind die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Anhaltspunkte dafür, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Planung beeinträchtigt werden, liegen nicht vor.

5.0 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.