

STADT NEUBULACH

Bebauungsplan „Angelwiesen“ mit örtlichen Bauvorschriften

3. Änderung

Fassung vom 26.02.2021


SCHÖFFLER
STADTPLANER ARCHITEKTEN

WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

Bearbeitung: NL

Verfahrensvermerke

| | | |
|--|----------------------|------------|
| Änderungsbeschluss | | am |
| Billigung des Entwurfs sowie Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit | | am |
| Ortsübliche Bekanntmachung Offenlage | | am |
| Öffentliche Auslegung | | vom bis |
| Billigung des Entwurfs sowie Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstiger TöBs | | am |
| Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger TöBs | | vom bis |
| Satzungsbeschluss | | am |
| Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten | gemäß § 10 (3) BauGB | am |

Satzung

über die 3. Änderung des Bebauungsplans „Angelwiesen“

Der Gemeinderat der Stadt Neubulach hat am aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in der am Tag des Offenlagebeschlusses rechtskräftigen Fassungen – die 3. Änderung des Bebauungsplans „Angelwiesen“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Angelwiesen“ ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 26.02.2021 maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

- | | | |
|---|-------------------------------------|-------------------------------|
| A | Zeichnerischer Teil | in der Fassung vom 26.02.2021 |
| B | Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | in der Fassung vom 26.02.2021 |

Anlagen

- | | | |
|---|------------|-------------------------------|
| C | Hinweise | in der Fassung vom 26.02.2021 |
| D | Begründung | in der Fassung vom 26.02.2021 |

§ 3

Änderungsinhalte

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Angelwiesen“ betrifft den zeichnerischen Teil, der durch das Deckblatt in der Fassung vom 26.02.2021 geändert wird, sowie die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, die Hinweise und die Begründung im dargestellten Umfang.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 5

Inkrafttreten

Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans „Angelwiesen“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Neubulach, den

.....

Petra Schupp
Bürgermeisterin

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieser Bebauungsplanänderung mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Neubulach, den

.....

Petra Schupp
Bürgermeisterin

Teil A - Deckblatt zur 3. Änderung

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans

(siehe separates Deckblatt in der Fassung vom 26.02.2021)

Darstellungshinweis:

Zur besseren Vergleichbarkeit mit den Festsetzungen des Bebauungsplans „Angelwiesen“ wird die darin enthaltene Auflistungs-Struktur für die 3. Änderung übernommen. Im Folgenden werden ausschließlich die sich ändernden Festsetzungsinhalte dargestellt.

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den am Tag des Offenlagebeschlusses rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO genannten Anlagen sind allgemein zulässig.

Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Anlagen sind allgemein unzulässig.

Grundflächenzahl 0,4

Geschossflächenzahl 0,5

Zahl der Vollgeschosse: I.

1.40 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

1.50 Höhenlage der Gebäude (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude sollte sich nach der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen an der vorderen Grundstücksgrenze in Grundstücksmitte, richten. Bei Eckgrundstücken gilt der höhere Bezugspunkt

1.70 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Auf der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Fläche ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers (Netze BW) einzurichten. Der Schutzstreifen ist von Überbauungen und Bäumen freizuhalten. Die Zugänglichkeit zur Umspannstation auf dem benachbarten Flurstück Nr. 341/2 über das Flurstück 1139 ist zu jeder Zeit zu gewährleisten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.11 Dächer

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 30 ± 2 Grad

Dachdeckung: dunkel engobiertes Material

Dachaufbauten: nicht zulässig

Kniestock: Die maximale Höhe des Kniestockes darf bei eingeschossigen Gebäuden 0,6 m nicht überschreiten. Der Kniestock wird gemessen von Schnittpunkt Außenkante Mauer – Oberkante Decke bis Schnittpunkt UK Sparren.

Teil C - Hinweise

1 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation (Oberer Buntsandstein).

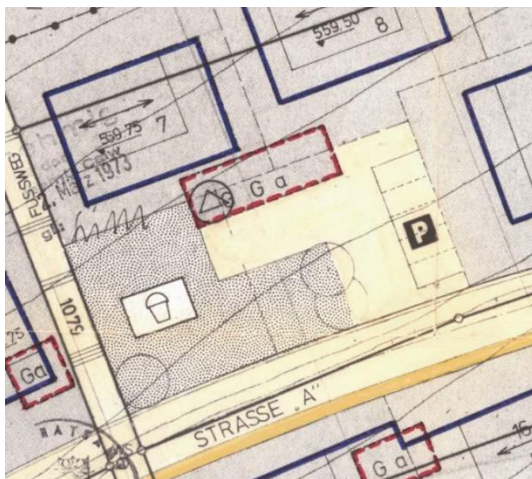
Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violetthorizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Teil D - Begründung

1 Planerfordernis / bestehendes Baurecht

In dem bisher im Plangebiet rechtskräftigen Bebauungsplan „Angelwiesen“ ist an der Ecke Grafenweg / Burggartenweg auf dem Flurstück 341/1 ein Spielplatz festgesetzt. Der Spielplatz ist bisher nicht realisiert worden. Stattdessen wurde im Zuge eines anderen Neubaugebiets auf einem in ca. 170 m Entfernung nördlich gelegenen Grundstück ein Spielplatz angelegt. Damit entfällt der Bedarf, auf den betroffenen Flurstück einen (weiteren) Spielplatz zu errichten. Auf dem ca. 460 qm großen Grundstück soll eine der Umgebung angepasste Wohnnutzung ermöglicht werden. Direkt östlich angrenzend an das „Spielplatz“-Grundstück befindet sich eine im Bebauungsplan „Angelwiesen“ als Verkehrsfläche mit Parkplatz ausgewiesene Fläche. Auf dieser wurde zwischenzeitlich eine Garage errichtet und verschiedene Heckenpflanzungen angelegt. Diese Nutzungen widersprechen bereits heute den Festsetzungen des Bebauungsplans „Angelwiesen“. Die besagte Fläche soll deshalb ebenfalls in der vorliegenden BP-Änderung thematisiert werden. An der bisherigen Festsetzung einer Verkehrsfläche mit Parkplatzangebot soll festgehalten werden, jedoch soll die damals angedachte Anordnung der Stellplätze überdacht und flexibel gestaltet werden.



Ausschnitt BP „Angelwiesen“ (ohne Maßstab)



Luftbild Stand 04.12.2020, Quelle: Google Maps

2 Abgrenzung und Größe des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Angelwiesen“ ist der Planzeichnung zu entnehmen und umfasst die Flurstücke Nr. 341/1 sowie 1139 mit einer Gesamtfläche von ca. 807 m². Die Fläche befindet sich im Osten des Ortsteils Altbulach.

3 Bebauungsplan der Innenentwicklung / Verfahren nach § 13a BauGB

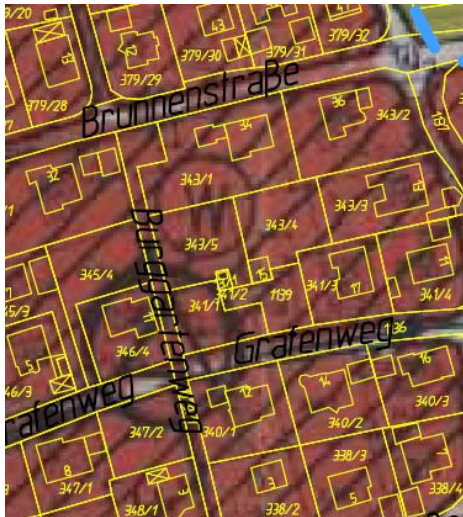
Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB ist für Bebauungspläne anzuwenden, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB sind im vorliegenden Fall erfüllt:

- Bei der geringfügigen Umstrukturierung des Plangebiets handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung.
- Die festgesetzte Grundfläche liegt unterhalb der Grenze von 20.000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB.
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Teinachtal, dem die Stadt Neubulach angehört, sind die Flächen entsprechend ihrer aktuellen Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt. Da sich die Flächennutzung nicht ändert, wird der Bebauungsplan demnach aus dem FNP entwickelt.



Ausschnitt FNP (ohne Maßstab)

5 Artenschutz

Im Zuge der Bebauungsplan-Aufstellung sind umweltbezogene und artenschutzrechtliche Belange intensiv untersucht und entsprechende Maßnahmen umgesetzt worden. Aus aktueller Kenntnis gibt es keinerlei Anhaltspunkte für das Vorkommen geschützter Arten. Durch die vorgenommenen Anpassungen der Verkehrsfläche sowie die Ergänzung eines Baufensters auf einer ungenutzten Rasenfläche ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen.

6 Änderungsinhalte

Die 3. Änderung bezieht sich hauptsächlich auf ein Deckblatt, welches im abgegrenzten Bereich den bisherigen Bebauungsplan überplant sowie auf die geringfügig angepassten planungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Stellung von Garagen/Stellplätzen sowie der Dachformen und Neigungen.

Planzeichnung:

Die Ausweisung eines Spielplatzes entfällt. An dessen Stelle wird nun ein Baufenster in einem Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Analog zu den umgebenden Gebäuden bzw. deren Festsetzungen, wird das Baufenster von den öffentlichen Verkehrsflächen um 3,00 bzw. 5,00 m abgerückt. Die Firstrichtung ermöglicht eine optimale Ausnutzung des sich in Nord-Süd-Richtung ausgedehnten Baufensters.

An der Festsetzung der Verkehrsfläche wird festgehalten. Es wird jedoch auf die Darstellung einzelner Stellplätze verzichtet, um der Stadt eine flexiblere Gestaltung des Grundstücks zu ermöglichen.

Auf dem benachbarten Flurstück 341/2 befindet sich eine Trafostation der Netze BW, deren Zugänglichkeit über das Flurstück 1139 dauerhaft gewährleistet werden muss. Ebenso dürfen die am nördlichen Grundstücksrand von Flurstück 34/1 gelegenen Leitungen nicht überbaut werden. Deshalb werden entsprechende Rechte zugunsten des Leitungsträgers festgesetzt.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans „Angelwiesen“ wurden anhand von Baufenster-/Gebäudenummerierungen gegliedert. Da das neu entstandene Baufenster keine Nummer hat, wurden die Festsetzungen analog der umliegenden Gebäudenummern übernommen.

Durch den Entfall der Nummerierung im neuen Baufenster wurden deshalb folgende Punkte angepasst:

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Garagen und Stellplätze
- Höhenlage der Gebäude
- Dächer

Die Anpassung der Punkte Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Dächer erfolgte inhaltsgleich zu den bisherigen Festsetzungen.

Aufgrund von mehreren Ausnahmen, die für die umliegenden Gebäude genehmigt wurden, sind Garagen und Stellplätze auf dem neuen Baugrundstück überall zulässig. Die Höhenlage richtet sich nun nach den inzwischen hergestellten angrenzenden Erschließungsstraßen.

Analog zu der Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in der Planzeichnung zum Bebauungsplan werden auch die planungsrechtlichen Festsetzungen um einen entsprechenden Passus ergänzt.

Die textlichen Hinweise zu den planungsrechtlichen Festsetzungen, die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die Hinweise zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie die Festsetzungen im zeichnerischen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans, der vom Geltungsbereich der 3. Änderung nicht erfasst werden, haben weiterhin Bestand.

Die Änderung des Bebauungsplans ist notwendig, um die städtebaulichen Ziele der Stadt Neubulach weiterzuverfolgen und eine sinnvolle weitere Nachverdichtung zu ermöglichen.