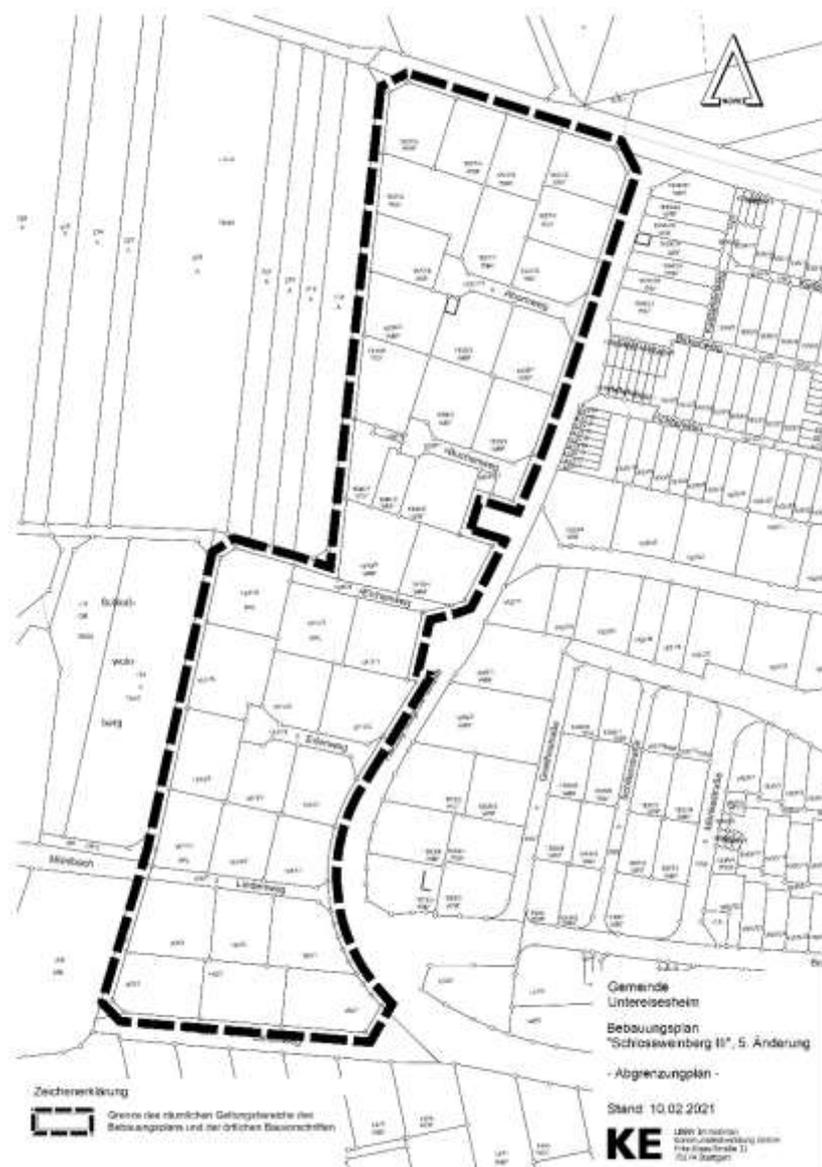


Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Schlossweinberg III, 5. Änderung“



Stand 21.05.2021

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Schlossweinberg III, 5. Änderung“

Auftraggeber:

Gemeinde Untereisesheim

Verfasser:

KE

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Fritz-Elsas-Straße 31

70174 Stuttgart

Tel. +49 711 6454-2199

Fax +49 711 6454-2100

www.kommunalentwicklung.de

Margarethe Stahl

Vanessa Marita Seiwert

Stuttgart, den 21.05.2021

Inhalt

A Satzung	1
§ 1 Gegenstand der Änderung	1
§ 2 Inhalte der Änderung	1
§ 3 Bestandteile der Änderung	2
§ 4 Inkrafttreten.....	2
B Planungsrechtliche Festsetzungen	2
I. Textliche Festsetzungen.....	2
II. Örtliche Bauvorschriften.....	3
C Begründung	3
Planungsanlass /Inhalte der Planung.....	3
Lage und Größe des Änderungsgebietes	5
Verfahren.....	6

A Satzung

der Gemeinde Untereisesheim über die 5. Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Schlossweinberg III, 5. Änderung“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Der Gemeinderat der Gemeinde Untereisesheim hat am 07.06.2021 die 5. Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Schlossweinberg III“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020, BGBl. I Seite 587 und durch das Planungssicherungsgesetz vom 20.5.2020, BGBl. I 1041.

Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV90- vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg – in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

§ 1 Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist der Bebauungsplan „Schlossweinberg III, 3. Änderung“ der Gemeinde Untereisesheim, Satzungsbeschluss vom 08.07.1977, in Kraft getreten am 14.10.1977. Die Örtlichen Bauvorschriften werden durch eine Stellplatzverpflichtung ergänzt. Die Abgrenzung für den Geltungsbereich der 5. Änderung umfasst rund 2,27 ha des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Schlossweinberg III, 3. Änderung“ und ergibt sich aus dessen Planzeichnung vom 14.10.1977 sowie aus dem Abgrenzungsplan zum „Schlossweinberg III, 5. Änderung“ vom 10.02.2021.

§ 2 Inhalte der Änderung

In den Textlichen Festsetzungen wird Ziffer 1.2 (§ 22 (2) BauNVO): 1.21 so geändert, dass die bisherige offene Bauweise in eine abweichende Bauweise geändert wird. Die Gebäudelänge bei Doppel- und Einzelhäusern wird zudem begrenzt und im gesamten Änderungsbereich werden Hausgruppen ausgeschlossen.

Darüber hinaus wird bei den textlichen Festsetzungen die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten sowie der Ausschluss von losen Steinschütterungen ergänzt.

Außerdem wird der Abschnitt der Örtlichen Bauvorschriften durch die Festsetzung einer Stellplatzverpflichtung erweitert.

§ 3 Bestandteile der Änderung

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Änderung der textlichen Festsetzung sowie aus der Ergänzung der Örtlichen Bauvorschriften vom 21.05.2021. Beigefügt ist die Begründung.

§ 4 Inkrafttreten

Die 5. Änderung des Bebauungsplans „Schlossweinberg III“ der Gemeinde Untereisesheim tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

B Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung zum Bebauungsplans „Schlossweinberg III, 3. Änderung“ und dessen Planzeichnung vom 14.10.1977 wird folgendes festgesetzt:

I. Textliche Festsetzungen

1. Ziffer 1.2 Bauweise (§ 22 (2) BauNVO): 1.21 wird wie folgt ersetzt:

Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

a = abweichende Bauweise: Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch ist die Gebäudelänge auf maximal 18,0 m, wovon bei Doppelhäusern maximal 10,0 m der Gebäudelänge auf eine Doppelhaushälfte entfallen darf, und die Gebäudebreite (bei geneigtem Dach: Giebelseite) auf maximal 16,0 m begrenzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

2. Ergänzt wird: Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Bei einem Einzelhaus sind max. drei Wohneinheiten pro Wohngebäude und bei einem Doppelhaus max. zwei Wohneinheiten zulässig.

2

3. Ergänzt wird: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die nicht überbaubaren Flächen auf den Baugrundstücken, mit Ausnahme der Erschließungsflächen, sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft als solche zu unterhalten.

Die Anlage von losen Steinschütterungen (Stein-, Schotter- und Kiesflächen) zur Gestaltung von privaten Gärten ist unzulässig. Auf § 21a NatSchG wird verwiesen.

Alle privaten Fußwege sowie die Flächen von privaten Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien herzustellen.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Ergänzt wird: Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Wohnungen nach § 37 Abs. 1 LBO wird dahingehend vorgeschrieben, dass ihre Anzahl auf mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgelegt wird.

C Begründung

Planungsanlass /Inhalte der Planung

Das rund 47 Jahre alte Baugebiet ist fast vollständig mit Einzel- sowie Doppelhäusern bebaut. Das Gebiet ist geprägt von Wohngebäuden welche zum überwiegenden Teil aus ein oder zwei Wohneinheiten bestehen. Lediglich ein Wohnhaus beinhaltet drei Wohneinheiten.

Zur Steuerung einer verträglichen Nachverdichtung und zum Schutz der baulichen Eigenart des Gebietes, insbesondere durch die Ortsrandlage, wird die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt.

3

Durch die Begrenzung der Wohneinheiten sollen übermäßig hohe Wohndichten oder ungewollte Nachverdichtungen vermieden werden, welche zu Problemen in der technischen oder sozialen Infrastruktur und dem Stellplatzbedarf im öffentlichen Raum führen.

Die Einschränkung gewährleistet somit, dass überproportionale Baukörper vermieden und der Siedlungscharakter eines ruhigen Wohngebietes, durch das Einfügen der Gebäude in die Umgebung, gewahrt wird.

Ferner berücksichtigt die Festsetzung zur Begrenzung der Wohneinheiten (WE), auf maximal drei WE pro Einzelhaus bzw. zwei WE bei einem Doppelhaus, die Gebäudetypologie der umliegenden Bestandsbebauung.

Zudem wird die Einschränkung der offenen Bauweise, für Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen, mit einer Länge von höchstens 50,00 m, welche an der Ortsrandlänge nicht realisiert wurde der tatsächlichen Bebauung angepasst.

Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, kann die tatsächliche Situation vor Ort festgeschrieben und langfristig die städtebauliche Struktur mit kleineren Einheiten erhalten werden. Dem entsprechen auch die Festsetzungen von Einzel- und Doppelhäusern.

Ergänzend wird ein Ausschluss von losen Steinschüttungen (Stein-, Schotter- und Kiesflächen) festgesetzt. Hierdurch kann eine Verschlechterung des Kleinklimas im Wohngebiet vorgebeugt werden, da sich die Gartengestaltung mit Steinschüttungen bei Hitze stark erwärmen.

Entsprechend der Novellierung des Naturschutzgesetzes des Landes Baden-Württemberg wird hier überdies mit Verweis auf § 21a NatSchG eine Klarstellung mit Signalwirkung an die Grundstückseigentümer vollzogen, dass Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten unzulässig sind.

Darüber hinaus wird die Stellplatzverpflichtung ergänzt, da davon ausgegangen werden muss, dass für moderne Haushalte in der Regel ein Stellplatz nicht mehr ausreicht. Die Festsetzung von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit soll verhindern, dass öffentliche Flächen durch geparkte Autos verstellt werden.



Abbildung 1: Luftbild Bebauungsplan „Schlossweinberg III“, 5. Änderung

Lage und Größe des Änderungsgebietes

Die Änderung betrifft rund 2,27ha des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Schlossweinberg III, 3. Änderung“.



Abbildung 2: Abgrenzungsplan Bebauungsplan „Schlossweinberg III“, 5. Änderung

Verfahren

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Somit kann das Änderungsverfahren im Vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Bei der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Aufstellung:

Gemeinde Untereisesheim, den 07.06.2021

Bernd Bordon, Bürgermeister



6

Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, den 21.05.2021

Margarethe Stahl