

Sitzungsvorlage

für den Gemeinderat
am 18.07.2022



Sachbearbeiter: Hr. Hauf		Amt: Hauptamt	Az.: 621.41	SV: 53
Datum	Gremium		TOP	
22.03.2022	Technischer Ausschuss	nichtöffentlich	2	
13.04.2022	Gemeinderat	öffentlich	4	
18.07.2022	Gemeinderat	öffentlich	4	

- TOP 4: Bebauungsplan "Hauptstraße, 5. Änderung"**
Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan
- **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen**
- **erneuter Entwurfsbeschluss**
- **Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung**

Anlage 1: Abwägungsvorschlag zu den während der Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen vom 18.07.2022

Anlage 2: Deckblatt Zeichnerischer Teil zum erneuten Bebauungsplanentwurf „Hauptstraße, 5. Änderung“ vom 18.07.2022

Anlage 3: Textlicher Teil und örtliche Bauvorschriften mit Begründung zum erneuten Bebauungsplanentwurf „Hauptstraße, 5. Änderung“ vom 18.07.2022

Anlage 4: Textlicher Teil und örtliche Bauvorschriften Bebauungsplan „Hauptstraße“

I. Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 13.04.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes „Hauptstraße, 5. Änderung“ mit den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan gebilligt und beschlossen, die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) wurde in der Zeit vom 02.05.2022 bis einschließlich 03.06.2022 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 27.04.2022.

Von der Möglichkeit, sich zu den Zielen und Zwecken der Planung zu äußern und diese zu erörtern, wurde Gebrauch gemacht. Die Stellungnahmen bzw. Äußerungen sind in der Anlage (Abwägungsvorschlag) beigefügt und mit einem Beschlussvorschlag der Verwaltung versehen. Von Seiten der Behörden gingen dabei keine kritischen Anregungen oder Bedenken ein.

Ein wesentlicher Punkt der von Seiten der Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahme betrifft die zugelassenen Dachformen. Es wird angeregt, die Zulässigkeit von Walmdächern auf das gesamte von der Planänderung betroffene Gebiet auszuweiten. In städtebaulicher Hinsicht kann diesem Anliegen entsprochen werden, so dass diese Anregung entsprechend berücksichtigt werden soll.

Darüber hinaus ist parallel zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes die Objektplanung für den Erweiterungsbau der Seniorenwohnanlage Rose weiter vorangeschritten. Im Zuge der Einbeziehung von Fachplanern hat sich gezeigt, dass die vorgesehenen 9,0 m Traufhöhe für das Vorhaben nicht ausreichen. Durch die vorgesehene Nutzung im Erdgeschoss (Tagespflege) muss aus statischen Gründen mit höheren Decken geplant werden. Daher soll die maximal zulässige Traufhöhe nun auf 9,50 m angehoben werden. Im Sinn der Gleichbehandlung gilt dies ebenfalls für das gesamte von der Änderung betroffene Plangebiet.

Da diese Änderungen die Grundsätze der Planung betreffen, ist eine erneute Auslegung des Bebauungsplans erforderlich. Es wird daher vorgeschlagen, eine nochmalige verkürzte Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit in Form einer Auslegung durchzuführen, wobei die Möglichkeit zur Stellungnahme auf die ergänzten bzw. geänderten Festsetzungen beschränkt wird.

II. Alternativen:

Eine Änderung des Bebauungsplans „Hauptstraße“ wird nicht durchgeführt.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Die Planungskosten für die Änderung des Bebauungsplans sind im Haushaltsplan enthalten.

IV. Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat nimmt die Abwägung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen zur Kenntnis und beschließt diese.
2. Der erneute Entwurf des Bebauungsplans „Hauptstraße, 5. Änderung“ und der zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung vom 18.07.2022 werden gebilligt und gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Stellungnahmen dürfen nur noch zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplan-Entwurfs vorgebracht werden.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, parallel zur erneuten öffentlichen Auslegung die erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.
4. Die Beschlüsse des Gemeinderates werden öffentlich bekanntgemacht.

Entwurf vom 28.03.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 18.07.2022

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
1.	<p>Landratsamt Göppingen (Eingang 24.05.2022)</p>	<p>I. Umweltschutzamt <u>Naturschutz</u> Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege handelt es sich um eine sinnvolle innerörtliche Nachverdichtung.</p> <p>Die vorgelegte Artenschutzvoruntersuchung wird der Situation vor Ort und der vorgesehenen Planung gerecht. Weitere Untersuchungen werden für entbehrlich gehalten.</p> <p>Die Fläche selbst ist von geringer Bedeutung für den Artenschutz, während im Umfeld artenschutzfachlich hochwertige Siedlungsstrukturen angrenzen.</p> <p>Es wird angeregt, die Erhaltung des Straßenbaumes an der Hauptstraße zu prüfen.</p> <p><u>Oberflächengewässer</u> Die Grundstücke sind zum Großteil bei einem HQextrem des Schlierbachs überflutet. Nach § 78 b WHG handelt es sich hierbei um ein sog. Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Auf § 78b WHG Abs.1 Satz 2 (hochwasserangepasste Bauweise) und § 78 c WHG (Heizölverbraucheranlagen) wird hingewiesen. Es wird empfohlen die Anschlaglinie des HQextrem in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans aufzunehmen.</p> <p><u>Altlasten</u> Im Plangebiet sind keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster vorhanden.</p> <p><u>Abfall</u> Es ist zu prüfen, ob durch Festsetzungen im Bebauungsplan ein Erdmassenausgleich innerhalb des Baugebietes erreicht werden kann (§ 3 Abs. 3 LKreiWiG). Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Dies wurde bereits im Vorfeld geprüft. Aufgrund der Erschließungssituation des geplanten Gebäudes ist ein Erhalt jedoch nicht möglich.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Entwurf vom 28.03.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 18.07.2022

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Bebauung anfallenden zu erwartenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. Ist bei der Erschließung mit über 500 m³ Aushub zu rechnen, der planextern zu verwerten bzw. zu entsorgen ist, so ist ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).</p> <p><u>Bodenschutz</u> Oberboden ist abzutragen und entsprechend zu verwerten. Eine Verwertung innerhalb des Plangebiets wird begrüßt.</p> <p>Im Hinblick auf Immissionsschutz, Grundwasserschutz und Abwasser bestehen keine Bedenken oder Anregungen.</p> <p>II. Bauamt Zu der Planung werden aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken oder Anmerkungen vorgebracht.</p> <p>Es wird angeregt, die Ziffer 3. Gebäudehöhen der örtlichen Bauvorschriften der besseren Lesbarkeit und Eindeutigkeit halber komplett neu zu fassen, d.h. auch die oberen Bezugspunkte der festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhe in die Festsetzung aufzunehmen.</p> <p>Weiter wird angeregt, die Definition der abweichenden Bauweise - Ziffer 3 der planungsrechtlichen Festsetzungen - neu zu fassen, da die bisherige Festsetzung aufgrund der Formulierung „sofern der vorhandene Bestand dies bedingt“ in der Anwendung Probleme aufwirft.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Festsetzung der Gebäudehöhen ist aus Sicht der Gemeinde klar und verständlich formuliert.</p> <p>Die Anregung wird nicht aufgenommen. Aus Sicht der Gemeinde sind im vorliegenden Fall aufgrund der Bebauung im Plangebiet die Voraussetzungen für eine abweichende Bebauung ohne Grenzabstand erfüllt. Eine Änderung der Festsetzung wird daher nicht für Notwendig angesehen.</p>

Entwurf vom 28.03.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 18.07.2022

II.	Private	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
1.	Privat 1 (Eingang 23.05.2022)	<p>Ich habe die veröffentlichten Unterlagen bezüglich der Bebauungsplanänderung in der Hauptstraße gesichtet und möchte folgende Anmerkungen und Fragen dazu antragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für die Grundstücke soll laut dem neuen Textteil auch eine Walmdach und Flachdach-Konstruktion erlaubt sein. Ich würde darum bitten, dass dieses ebenso für die weiteren Grundstücke, die von der Planänderung betroffen sind, im zeichnerischen Teil vermerkt wird. (zurzeit nur für Hauptstraße 37). - Es entfällt der Absatz 1.4 bezüglich der erlaubten Anzahl an Dachflächenfenstern. Welche Regelungen bezüglich Dachfenstern, Gauben und Nebengiebeln gilt zukünftig? 	<p>Die Anregung wird aufgenommen. Die Zulässigkeit von Walmdächern wird auf das gesamte Plangebiet ausgedehnt.</p> <p>Die Anzahl der Dachflächenfenster ist zukünftig nicht geregelt. Hinsichtlich der Zulässigkeit von Gauben oder Nebengiebeln werden keine Änderungen vorgenommen.</p>

Entwurf vom 28.03.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 18.07.2022

Keine Anregungen, Bedenken und Hinweise haben folgende Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan vorgebracht:

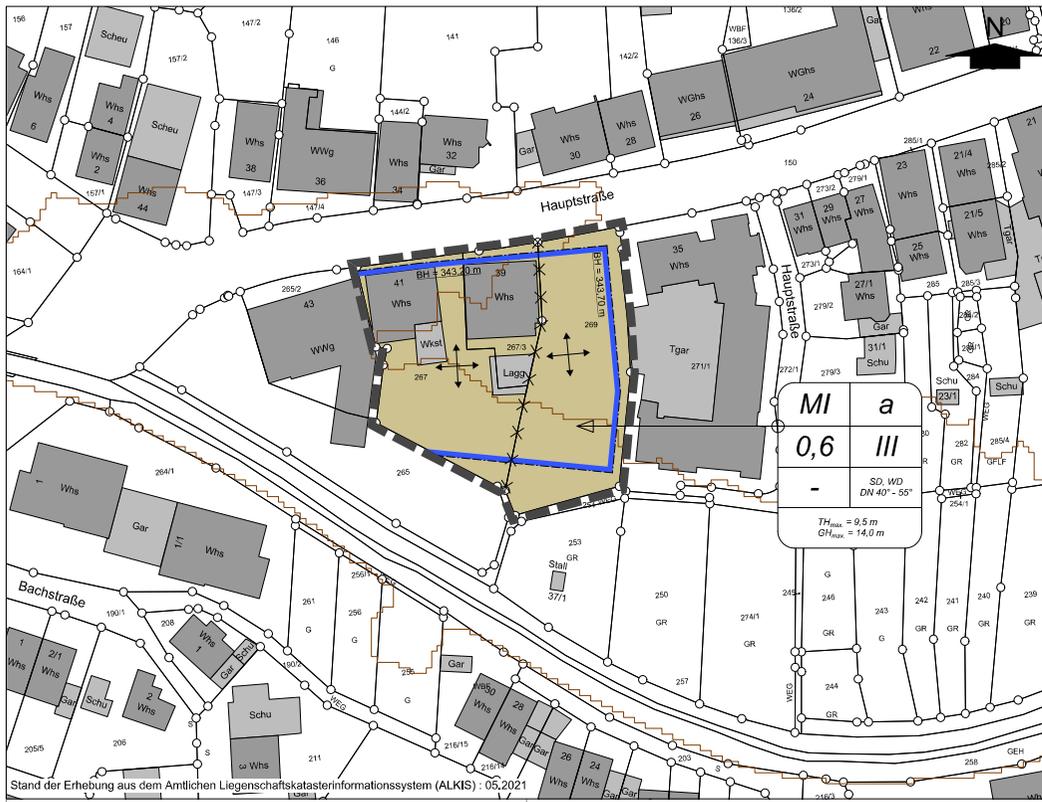
- Netze BW GmbH (Eingang 19.05.2022)
- Energieversorgung Filstal (Eingang 09.05.2022)

Keine Stellungnahme ist von folgenden Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan eingegangen:

- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Landesnaturschutzverband BW
- Vodafone BW GmbH

Schlierbach, den 18.07.2022

Krötz
Bürgermeister



Stand der Erhebung aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) : 05.2021

Planzeichenerklärung gemäß § 2 Abs. 4 PlanzV 90
 Planzeichenerordnung 1990 - PlanzV 90, vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- z.B. GRZ 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. III Zahl der Vollgeschosse
- max. GH_{max} maximale Gebäudehöhe (GH_{max}), über Bezugshöhe (BH)
- max. TH_{max} maximale Traufhöhe (TH_{max}), über Bezugshöhe (BH)
- max. BH_{max} Bezugshöhe (BH), in Metern (m) über Normal Null (NN)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- a abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Hauptfirstrichtung wahlweise

4. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen, hier: Bezugshöhen
- Überflutungsflächen HQExtrem (nachrichtliche Darstellung)

5. Nutzungsschablone

Art d. baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	max. Anzahl an Vollgeschossen
-	Dachform, Dachneigung
maximale Trauf-/Gebäudehöhe (TH_{max}/GH_{max}) in Metern * Bezugspunkt s. Textteil	

Plangröße BH: 0,780 m x 0,287 m (0,22 m²)



GEMEINDE SCHLIERBACH

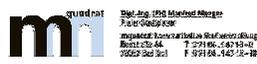
BEBAUUNGSPLAN
"Hauptstraße, 5. Änderung"

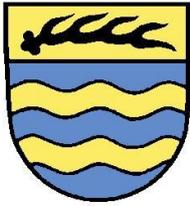
DECKBLATT ZEICHNERISCHER TEIL (Teil A) M 1:500
 I. BEBAUUNGSPLAN
 II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Erneuter Entwurf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB am:	13.04.2022
Früherzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom: bis zum
Früherzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 9 (1) BauGB vom: bis zum
Entwurfsbeschluss und Auslegungsbeschluss am:	13.04.2022
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom:	27.04.2022
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom:	02.05.2022 bis zum 03.06.2022
Erneuter Entwurfsbeschluss und erneuter Auslegungsbeschluss am:
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB mit Schreiben vom:
Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB vom: bis zum
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB am:
Ausgefertigt: Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtmäßigkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.	
Schlierbach, den Krotz (Bürgermeister)
Durch ortsübliche Bekanntmachung am: ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.	

Plandatum: 18.07.2022





GEMEINDE SCHLIERBACH

BEBAUUNGSPLAN „Hauptstraße, 5. Änderung“

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

ERNEUTER ENTWURF

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 13.04.2022

~~Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:~~

~~Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: bis~~

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss: 13.04.2022

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom: 27.04.2022

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 02.05.2022 bis 03.06.2022

Erneute Feststellung des Entwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss:

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:

Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB: bis

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Schlierbach, den

.....
Krötz (Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Plandatum: 18.07.2022



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Hauptstraße, 5. Änderung“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Hauptstraße“, rechtskräftig seit 27.11.1992 (siehe Anlage) sind Bestandteil des Bebauungsplans „Hauptstraße, 5. Änderung“ und bleiben unberührt.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Hauptstraße, 5. Änderung“ (nach § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Hauptstraße“, rechtskräftig seit 27.11.1992 (siehe Anlage) sind Bestandteil des Bebauungsplans „Hauptstraße, 5. Änderung“ und bleiben mit Ausnahme der folgenden Änderungen bzw. Ergänzungen unberührt.

1. Dachgestaltung

	<p><u>1.1 Dachform/-neigung (Siehe Nutzungsschablonen)</u></p> <p>Zulässig sind geneigte Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung zwischen 40° und 55°. Neben einem Walmdach mit First ist auch ein Walmdach mit einem Flachdach als oberer Abschluss zulässig.</p> <p>Ausnahmen bezüglich Dachneigung und -form können zugelassen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für untergeordnete Dächer, z.B. Dachgauben - bei Garagen - wenn der vorhandene Bestand eine Abweichung erfordert.
	<p><u>1.3 Dachdeckung</u></p> <p>Es sind nur rote, rotbraune, graue bis anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig, ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p>
	<p><u>1.4 Dachflächenfenster</u></p> <p>Pro Dachseite sind jeweils zwei Dachflächenfenster zulässig.</p>

3. Gebäudehöhen

	<p>Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen (GH_{max.}) und Traufhöhen (TH_{max.}) in der Nutzungsschablone festgesetzt (s. Planeinschrieb).</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH). (siehe Planeinschrieb).</p>
--	--

4. Einfriedigungen

	<p>An öffentlichen Verkehrsflächen und in Vorgärten sind zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hecken bis 0,70 m Höhe - Zäune bis 0,70 m Höhe und 0,50 m zurückgesetzt, entweder eingepflanzt oder mit senkrechter Holzlattung.
--	--

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Hauptstraße, 5. Änderung“

und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hauptstraße, 5. Änderung“

Die Hinweise des Bebauungsplans „Hauptstraße“, rechtskräftig seit 27.11.1992 (siehe Anlage) sind Bestandteil des Bebauungsplans „Hauptstraße, 5. Änderung“ und bleiben mit Ausnahme der folgenden Änderungen bzw. Ergänzungen unberührt.

1. Höhenlage

	<p>1.1 Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Für talwärts der Straße liegende Gebäude maximal 0,30 m über dem höchsten Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche in Bezug auf die angrenzenden Gebäudewände; b) Für bergwärts der Straße liegende Gebäude maximal 0,30 m über dem höchsten Punkt der Geländeoberfläche an der bergseitigen Gebäudewand. e) Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe nach a) und b) darf nicht mehr als 1,50 m über dem festgelegten Gelände liegen. <p>1.2 Die Festlegung der Geländeoberfläche erfolgt im Zuge der Baugenehmigung. Den Bauvorlagen sind beglaubigte Geländeprofile beizufügen.</p>
--	--

3. Oberflächengewässer

	<p>Ein Teil des Plangebietes wird bei einem Extremhochwasser (HQextrem) überflutet. Die betroffenen Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt. Innerhalb dieser Flächen ist das Schadensrisiko gem. § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz durch eine hochwasserangepasste Bauweise zu minimieren. Heizölverbrauchsanlagen sind innerhalb des Risikogebietes nicht zulässig.</p>
--	--

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Hauptstraße, 5. Änderung“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hauptstraße, 5. Änderung“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Im Hinblick auf altersgerechtes Wohnen bietet die Gemeinde Schlierbach mit der Seniorenwohnanlage „Rose“ ein sehr gutes Angebot an barrierefreien Wohnungen. Aufgrund des demografischen Wandels ist jedoch in den kommenden Jahren ein weiterer Bedarf für diese Wohnformen zu erwarten. Aus diesem Grund soll auf dem bislang unbebauten Nachbargrundstück Flst. Nr. 269 eine Erweiterung der Seniorenwohnanlage „Rose“ entstehen.

In dem geplanten Gebäude sollen dabei ebenfalls barrierefreie Wohnungen entstehen. Im Erdgeschoss ist darüber hinaus die Einrichtung einer Tagespflege vorgesehen, so dass das Angebot in der Gemeinde auch in diesem Bereich gestärkt werden kann.

Die Flächen liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Hauptstraße“ aus dem Jahr 1992. Da das Bauvorhaben von einigen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes wie z.B. der überbaubaren Grundstücksfläche abweicht, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. In diesem Zuge sollen auch die angrenzenden Nachbargrundstücke mit einbezogen und der Bebauungsplan an den gebauten Bestand angepasst werden.

Durch das Bebauungsplanverfahren wird gewährleistet, dass öffentliche und private Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2010 der VVG Ebersbach - Schlierbach sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Mischbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Hauptstraße“ mit Rechtskraft vom 27.11.1992. Die Flächen des aktuellen Plangebietes sind als Mischgebiet festgesetzt.

4 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet befindet sich in der Ortsmitte von Schlierbach an der Hauptstraße und umfasst ca. 0,2 Hektar. Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes beinhaltet die Flurstücke Nr. 267, 267/3 sowie 269 und ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

5 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor, Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Das Plangebiet ist vollständig von bestehender Bebauung umgeben, ist selbst bereits bebaut und gehört unzweifelhaft zum Siedlungsbereich der Gemeinde Schlierbach.

Ziel der Planung ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Planungsrecht für die geplante Bebauung. Der Bebauungsplan dient somit der Innenentwicklung.

Die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 70.000 m² (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks das von baulichen Anlagen überbaut werden kann = GRZ) darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bis 20.000 m² zulässiger Grundfläche ohne Vorprüfung des Einzelfalls.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 1.914 m², somit liegt die zulässige Grundfläche unterhalb der Schwellenwerte und bedarf somit auch keiner Vorprüfung des Einzelfalls.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan wird deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

6 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter wird im nachfolgenden verbalargumentativ beschrieben.

6.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Siehe Kapitel Artenschutz.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

6.2 Schutzgut Boden

Aufgrund der umgebenden Bebauung ist im Plangebiet von überformten Böden in Siedlungslage mit eingeschränkten natürlichen Bodenfunktionen auszugehen. Da der vorhandene Oberboden nach Möglichkeit auf den jeweiligen Baugrundstücken wieder eingebracht werden soll geht dieser durch die Planung nicht verloren.

Die Planung hat auf das Schutzgut geringe Auswirkungen.

6.3 Schutzgut Wasser

Relevant für die Beurteilung des Schutzguts sind die Funktionen Grundwasserdargebot und -neubildung. In welchen Mengen sich Grundwasser bildet hängt von verschiedenen Faktoren ab. Ausschlaggebend sind Niederschlagsmenge und -verteilung, aber auch Durchlässigkeit der Böden, Grundwasserflurabstand, das Relief und Bewuchs. Besonders in Wasserschutzgebieten ist auch die Schutzfunktion der überdeckenden Boden- und Gesteinsschichten bedeutsam.

Nach den Darstellungen des Landschaftsrahmenplans für die Region Stuttgart befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, der für die Grundwasserbildung nur von geringer Bedeutung ist. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist die Gesamtbewertung der Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung als unerheblich zu betrachten.

6.4 Schutzgut Luft und Klima

Im Klimaatlas der Region Stuttgart befindet sich das Gebiet im Klimatop „Stadtrand“. Das Stadtrand-Klimatop wird durch dichter stehende, maximal dreigeschossige Einzelgebäude, Reihenhäuser oder Blockbebauung mit Grünflächen oder durch maximal 5-geschossige freistehende Gebäude mit Grünflächen bestimmt. Die nächtliche Abkühlung ist stark eingeschränkt und im Wesentlichen von der Umgebung abhängig. Die lokalen Winde und Kaltluftströme werden behindert, während Regionalwinde stark gebremst werden.

Aufgrund der Lage im bebauten Siedlungsgefüge und der geringen Größe kommt der Fläche als Kaltluftproduktionsgebiet keine wesentliche Funktion zu. Es sind daher nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

6.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungslage von Schlierbach und übernimmt durch seine anthropogene Überformung keine Funktionen für das Landschaftsbild bzw. als Landschaftselement.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

6.6 Schutzgut Mensch

Auswirkungen sind durch mit dem Baubetrieb einhergehende erhöhte Lärm- und Luftschadstoffemissionen möglich – bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften zur Begrenzung des Baustellenlärms werden die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten, so dass keine schädlichen Auswirkungen entstehen. Gegenüber dem bisherigen Zustand ist nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der Immissionssituation für die Nachbarschaft zu rechnen.

Das Gebiet weist eine hohe Wohnumfeldqualität auf, mit unmittelbarer Nähe zu siedlungsnahen Freiflächen, bei gleichzeitig vorhandener guter Erschließung und Infrastruktur. Sowohl die nähere Umgebung als auch das weitere Umfeld sind hervorragend für die Feierabend und Kurzzeiterholung der ortsansässigen Bevölkerung geeignet.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

6.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind im Plangebiet weder bekannt noch von der Planung betroffen.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

7 Artenschutz

Da aufgrund der Biotopausstattung des Plangebiets und dem näheren Umfeld ein Vorkommen von verschiedenen streng geschützte Arten nicht im vornherein sicher ausgeschlossen werden konnte und sich das Gelände auch für weitere Artgruppen potentiell als Habitat eignet, wurden im Vorgriff der Planung artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.

Das Arteninventar wurde erhoben und eine artenschutzfachliche Beurteilung des Vorhabens erfolgt. Die detaillierten Ergebnisse der Erhebungen und fachlichen Beurteilungen sind dem Gutachten zu entnehmen. Dieses liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Auszugsweise sind die Ergebnisse nachfolgend dargestellt:

„Vögel“:

Für Vögel stellt der für die Bebauung vorgesehene Bereich kein wertvolles Habitat dar. Es wird jedoch empfohlen die im Süden gelegenen Sträucher für Gebüschbrüter zu erhalten. Falls dies nicht möglich ist wird, zum Schutz potenzieller Brutvögel, auf die gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten hingewiesen.

Fledermäuse:

Das Vorhabensgebiet weist keine Habitats für Fledermäuse auf. Ein Vorkommen wird ausgeschlossen.

Reptilien/Zauneidechse:

Auf dem Grundstück sind keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden. Ein Zauneidechsen Vorkommen wird ausgeschlossen.

Sonstige Arten:

Die restlichen Artengruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie finden im Vorhabensgebiet keine geeigneten Lebensräume und können daher von der weiteren Betrachtung ausgenommen werden.

Fazit

Das strukturarme Vorhabensgebiet bietet keinen geeigneten Lebensraum für geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und für europäische Vogelarten. Es wird kein Verbotstatbestand durch das Bauvorhaben ausgelöst, da keine geschützten Arten betroffen sind.“

Artenschutzrechtliche Belange stehen somit einer Umsetzung des Bebauungsplans nicht entgegen.

8 Änderungen

Das bestehende Baufenster wird nach Süden ausgedehnt um eine tiefere Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen. Maßgabe für diese Erweiterung der Baugrenzen ist das bestehende Gebäude der Seniorenwohnanlage „Rose“ östlich des Plangebietes.

In diesem Zug wird auch die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen überarbeitet. Die zulässige maximale Gebäudehöhe bleibt unverändert erhalten, die zulässige Traufhöhe wird jedoch von 9,0 m auf 9,5 m angehoben. Zudem werden diese nun auf eine feste Bezugshöhe definiert.

Der Katalog der zulässigen Dachformen wird um Walmdächer mit einem Flachdach als oberem Dachabschluss erweitert. Dies ist der besonderen Dachform des geplanten Baukörpers mit einem Walmdach (jedoch ohne First) in Kombination mit einem Flachdach geschuldet. Ebenso sollen zusätzliche Farben für die Dachdeckung zugelassen werden um ein modernes Ortsbild zu ermöglichen.

Des Weiteren ist eine geringfügige Änderung der Regelung zu den Einfriedigungen vorgesehen. So sollen zukünftig mit Zäunen kein Abstand mehr zu Fußwegen eingehalten werden. Die Regelung zum Abstand in Vorgärten bleibt jedoch erhalten, da sich diese insbesondere auf den vorderen Bereich des Plangebiets zur Hauptstraße hin auswirkt.

9 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 1.914 m² (ca. 0,2 ha).

Gefertigt:



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

23

Schmid, Bürgermeister

Dr.Ing. Baldauf, Freier Architekt

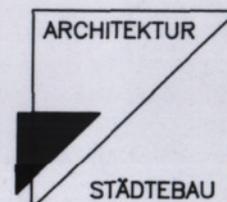
Gemeinde Schlierbach

Bebauungsplan
"Hauptstrasse"

~~Entwurf~~ vom 30.03.1992
/23.06.1992

M 1:500

baldauf
&
trucksess



Dr. Ing. Gerd Baldauf . Dipl. Ing. Günter Trucksess . Freie Architekten
Römerstraße 32 . 7000 Stuttgart 1 . Telefon (0711) 602636 . Telefax (0711) 603102

Verfahrensdaten

Gesetzliche Grundlagen

BauGB	in der Fassung vom	25.07.1988
BauNVO	in der Fassung vom	23.01.1990
LBO	in der Fassung vom	28.11.1983
	geändert am	1.04.1985
PlanZVO	vom	18.12.1990

Fläche : 4,2 ha

Aufstellungsbeschluss:

26.08.1991

(§ 2(1) BauGB)

Vorgezogene Bürgerbeteiligung/Trägeranhörung:

(§ 3 BauBG)

Auslegungsbeschluss

30.03.1992

(§ 3 BauGB)

Öffentliche Auslegung

11.05. – 11.06.1992

(§3 BauGB)

Satzungsbeschluss

23.06.1992

(§ 10 BauGB)

Genehmigungserlass

(§ 11 BauGB)

Inkrafttreten

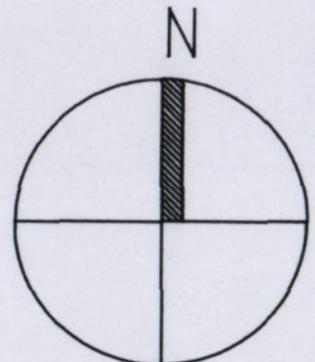
(§ 12 BauGB)

Ausgefertigt!

Schliebach, den 13.08.1992



M. Schmid
Schmid
Bürgermeister



GEMEINDE SCHLIERBACH

BEBAUUNGSPLAN "HAUPTSTRASSE"

TEXTTEIL

VOM 30.3.1992/23.6.1992

Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 25.7.1988 (BGBl. I S. 1093), die Bau-
nutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), die Plan-
zeichenverordnung vom 18.12.1990 (BRat-Drucksache 568 (90) und die
Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 28.11.1983 (GBl. 770, berich-
tigt GBl. S 519) sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und
Verwaltungsvorschriften.

In Ergänzung zu den Plandarstellungen wird festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. und §§ 1-15 BauNVO)

MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

nicht zulässig sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe. (§ 1 (5)(6) BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 17 (1) BauNVO)

Entsprechend Plandarstellung.

2.1 Garagen und Stellplätze in Vollgeschossen werden nicht auf die zulässige
Geschoßfläche gemäß § 21a (3) BauNVO angerechnet.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BBauG und § 22 BauNVO)

a) abweichende Bauweise

Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ist eine Unter-
schreitung des Mindestgrenzabstandes oder ein einseitiger Grenzbau zulässig,
sofern der vorhandene Bestand dies bedingt.

b) offene Bauweise

vergl. Plandarstellung

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2. BBauG und § 23 BauNVO)

Entsprechend Plandarstellung. Ausnahmeseise kann ein Vortreten von Gebäude-
teilen über die festgelegte Baugrenze bis maximal 0,50 m zugelassen werden.

Ausnahmsweise können die Baugrenzen für die Errichtung von Tiefgaragen
unterirdisch überschritten werden.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2. BBauG)

Siehe Plandarstellung.

6. Nebenanlagen § 9 (1) und § 14 BNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 sind ausnahmsweise zugelassen.

7. Pflanzgebot und Baumarten

7.1 Erhaltung von Bäumen

Die im Planbereich vorhandenen Bäume sind zu erhalten. Muß der Baum
durch bauliche Maßnahmen beseitigt werden, so muß an anderer Stelle ein
Hochstamm gepflanzt werden. In jeder Phase der Baudurchführung sind die
zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

7.2 Einzelbäume entlang des öffentlichen Verkehrsraumes

An dem im Plan festgesetzten Standorten im öffentlichen und privaten
Bereich sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu
unterhalten (vergl. Liste 8.4). Abweichungen vom festgesetzten Standort
sind bis zu 4 m zulässig.

7.3 Pflanzgebot von Bäumen

Pro neu parzelliertem Grundstück ist mindestens ein Obstbaum-Hochstamm
zu pflanzen.

7.4 Folgende Baumarten werden empfohlen:

Hauxapfel
Gehrsrambur'
Börtlinger Weinapfel
Bohnapfel
Schweizer Wasserbirne
Gelbnestler
Champagnerbratbirne
Oberösterreichische Weinbirne
Acer Campestre (Feldahorn)
Acer Pseudoplatanus (Bergahorn)

Tilia Cordata (Winterlinde)
Sorbus Aria (Mehlbeere)
Crataegus Carrierei (Rotdorn).

8. Leitungsrechte § 9 (1) 21. BauGB

Die im Plan eingetragenen Leitungsrechte gelten zugunsten der Allgemeinheit bzw. der Leitungsträger

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BBauG i.V. mit § 73 LBO - Baden-Württemberg)

~~Die endgültigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden im weiteren Verfahren erarbeitet.~~

1. Dachgestaltung

1.1 Dachform/-neigung

Zulässig sind geneigte Satteldächer mit einer Neigung zwischen 40 und 45°, zwischen 45 und 55° bzw. 15 bis 45°.

Ausnahmen bezüglich Dachneigung und -form können zugelassen werden:

- für untergeordnete Dächer, z.B. Dachgauben, Abwalmungen, Zweckgiebel etc.
- bei Garagen
- wenn der vorhandene Bestand eine Abweichung erfordert.

1.2 Dachform Garagen

Oberirdische Garagen sind mit geneigten Dächern zu erstellen.

1.3 Dachdeckung

Zulässig sind rote oder rotbraune Ziegel bzw. Dachsteine.

1.4 Dachflächenfenster

Pro Dachseite sind jeweils zwei Dachflächenfenster zulässig.

2. Außere Gestaltung der Gebäude

2.1 Materialien

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel sowie Glas für die Fenster auszuführen.

2.2 Gedeckte Stellplätze

Gedeckte Stellplätze sind in Verbindung mit dem Hauptbaukörper oder in Verbindung mit Garagen als Holzkonstruktionen zu erstellen. Kunststoff- und Blechabdeckungen sind nicht zulässig.

3. Gebäudehöhen

3.1 Folgende Traufhöhen werden festgesetzt:

Z = II: Bergseitig maximal 6,00 m
Talseitig maximal 7,00 m

Z = III: Bergseitig maximal 9,00 m
Talseitig maximal 9,50 m

Die Traufhöhe wird zwischen der festgelegten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut gemessen.

3.2 Folgende Firsthöhen werden festgesetzt:

Z = II: maximal 12,50 m
Z = III: maximal 14,00 m

Die Firsthöhe wird im Mittel gemessen zwischen der bergseitigen und talseitigen Geländeoberfläche.

4. Einfriedigungen

An öffentlichen Verkehrsflächen und in Vorgärten sind zulässig:

- Hecken bis 0,70 m Höhe
- Zäune bis 0,70 m Höhe und 0,50 m zurückgesetzt, entweder eingepflanzt oder mit senkrechter Holzlattung.

C. Hinweise

1. Höhenlage (§ 9 (2) BBauG)

1.1 Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

- a) Für talseits der Straße liegende Gebäude maximal 0,30 m über dem höchsten Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche in Bezug auf die angrenzenden Gebäudewände;

- b) für bergseits der Straße liegende Gebäude maximal 0,30 m über dem höchsten Punkt der Geländeoberfläche an der bergseitigen Gebäudewand.
 - c) Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe nach a) und b) darf nicht mehr als 1,50 m über dem festgelegten Gelände liegen.
- 1.2 Die Festlegung der Geländeoberfläche erfolgt im Zuge der Baugenehmigung. Den Bauvorlagen sind beglaubigte Geländeprofile beizufügen.

2. Grundwasserschutz

Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen.

D. Aufhebung bisheriger baurechtlicher Vorschriften

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes werden sämtliche bisher geltenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften aufgehoben.

Schlierbach, den 30.3.1992/23.6.1992



Schmid
Bürgermeister

Dr.Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt