Zollernalbkreis

Bebauungsplan „Sickersberg/Kreuzbühl“, 2. Änderung

Textteile

Planungsstand: Entwurf
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
Fassung: 08. Juli 2019

DR. GROSSMANN ● UMWELTPLANUNG
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen
Telefon 07433/930363 Telefax 07433/930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1 Verfahrensvermerke 3
2 Rechtsgrundlagen..... 4
3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO 4
4 Füllschema der Nutzungsschablone 5
5 Begründung 6
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ..... Anhang

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom	bis
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Meßstetten übereinstimmen.

Stadt Meßstetten, den

Frank Schroft
Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs.3 BauGB) am

Stadt Meßstetten, den

Frank Schroft
Bürgermeister

2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000 S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden um die nachfolgend dargestellten Inhalte geändert bzw. ergänzt. Nicht aufgeführte Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind entsprechend dem Planeintrag Höchstwerte.

2.1 Vollgeschosse § 20 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit III festgesetzt.

Tiefgaragen sind, gemäß § 21a BauNVO, nicht als Vollgeschosse anzurechnen.

2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl §§ 19 und 20 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

Tiefgaragen sind, gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, bei der Ermittlung der Grundfläche nicht mitzurechnen.

Die Geschossflächenzahl wird mit 1,2 festgesetzt.

Tiefgaragen sind, gemäß § 21a BauNVO, bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht mitzurechnen.

2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH):
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude wird auf die im Lageplan eingetragenen Höhen bezogen auf Normal – Null – Höhe (NN-Höhe) festgelegt.

Abweichungen von +/- 0,20m sind zulässig. Bei höhenversetzten Geschossen gilt die festgesetzte EFH für die höherliegende Ebene. Die maßgebliche Höhe der EFH ist die Oberkante des Rohfußbodens.

Maximale Gebäudehöhe (GH2):
Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 9 m.

4. Überbaubare Flächen und Nebenanlagen

4.1 Überbaubare Flächen § 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB und § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt (§ 23 Abs. 4 BauNVO). Diese dürfen mit Dachvorsprüngen bis 50 cm Tiefe und mit untergeordneten Bauteilen wie z.B. Erker bis 5 m Länge und 0,5 m Tiefe überschritten werden.

7.2 Pflanzgebote § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

PFLANZGEBOT 11 (PFG 11)
Gestaltung der privaten Grundstücksgrenze

Die mit PFG 11 gekennzeichnete private Grundstücksgrenze ist zu begrünen. Auf der Fläche sind heimische standortgerechte Sträucher (Pflanzliste 3, Qualität 60-100, 2x verpflanzt, Abstand 1,00 x 1,50 m) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

4 Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Bauweise

zulässige Dachformen/zulässige Dachneigung

Zollernalbkreis

Bebauungsplan „Sickersberg/Kreuzbühl“, 2. Änderung

5 Begründung

Planungsstand: Entwurf
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
Fassung: 11. Juli 2016

DR. GROSSMANN ● UMWELTPLANUNG
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen
Telefon 07433/930363 Telefax 07433/930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1 Rahmenbedingungen und planerisches Konzept 8
1.1 Ziele und Zwecke der Planung 8
1.2 Ausgangssituation 8
2 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets 9
3 Begründung zur Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen 10
3.1 Maß der baulichen Nutzung 10
3.2 Überbaubare Fläche 11
3.3 Pflanzgebote 11
4 Bebauungsplanverfahren 11
5 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft 12

1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Der Gemeinderat der Stadt Meßstetten hat beschlossen, den Bebauungsplan „Sickersberg/Kreuzbühl“ zum zweiten Mal zu ändern.

Anlass der Bebauungsplanänderung ist die Vorlage eines konkreten Bauvorhabens für die Flurstücke Nr. 2574/71 und 2574/72.
Durch das Vorhaben soll die Bebauung des Grundstücks mit zwei mehrgeschossigen Wohnungsbauten ermöglicht werden. Zur Verwirklichung des Vorhabens müssen die planungsrechtlichen Festsetzungen teilweise geändert werden. Die Begründung hierzu kann den nachfolgenden Kapiteln entnommen werden. Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unberührt.

Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben zur Erhöhung der Belegungsdichte. Dies erfolgt im Sinne einer Nachverdichtung innerhalb des Stadtgebietes. Entsprechende Flächen im Außenbereich werden geschont und der Landschaftsverbrauch reduziert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans kommt die Gemeinde ihrer Aufgabe zur Bereitstellung von Wohnbauflächen, ihrer Aufgabe zur Regelung der Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet nach, diese städtebaulich zu entwickeln und zu ordnen sowie der Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden.
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung geschaffen werden.

1.2 Ausgangssituation

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans, welcher sich über eine leicht nach Süden geneigte Fläche erstreckt, ist noch nicht bebaut. Gleiches gilt auch für die angrenzenden Bauplätze. Die Erschließung des Wohngebietes ist jedoch weitgehend abgeschlossen.

Die Stadt Meßstetten hat mit der Aufstellung des seit dem Jahr 2008 rechtskräftigen Bebauungsplans „Sickersberg/Kreuzbühl“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes geschaffen.
Der qualifizierte Bebauungsplan setzt neben den bebaubaren allgemeinen Wohngebietsflächen eine Reihe planungsrechtlicher Festsetzungen zur qualitativen Sicherung und Entwicklung des Wohngebietes fest.

In der nachfolgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem Bebauungsplan dargestellt.

Abbildung 1: Lageplan des rechtskräftigen Bebauungsplans "Sickersberg/Kreuzbühl", Änderungsbereich rot umrandet

2 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Stadt Meßstetten. Das Gelände liegt auf einer Höhe von ca. 954 m ü. NN und befindet sich an einem geneigten Hang, der nach Südosten abfällt.

Der Bebauungsplan besitzt eine Größe von etwa 1272 m² und umfasst vollständig und alleinig die Flurstücke Nr. 2574/71 und 2574/72.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann dem Lageplan im Anhang entnommen werden.

In der nachfolgenden Abbildung ist die Lage des Plangebietes dargestellt.

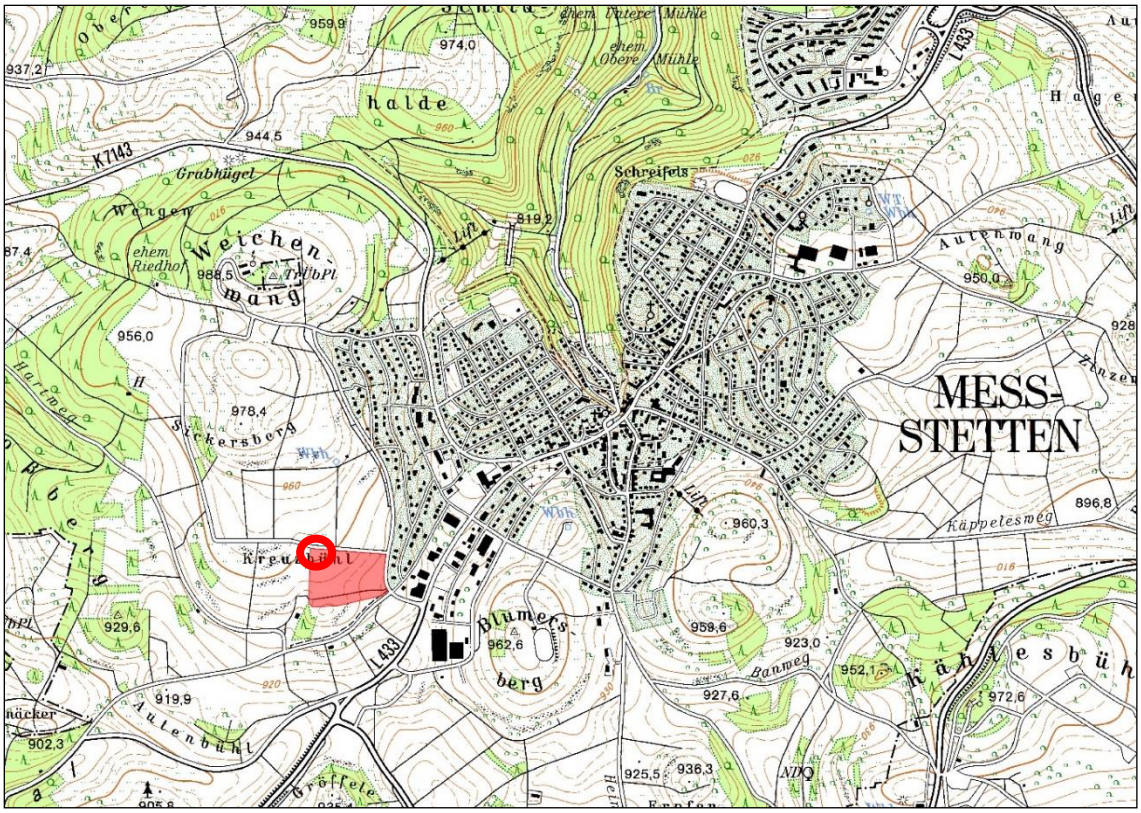

Abbildung 2: Übersichtslageplan des Plangebietes (rot), unmaßstäblich

3 Begründung zur Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen

3.1 Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Vorhaben soll ein mehrgeschossiger Wohnungsbau mit insgesamt drei Vollgeschossen verwirklicht werden. Durch die verdichtete Bauweise können die Flächenversiegelung reduziert und Flächen im Außenbereich geschont werden. Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung erforderlich.
Neben der Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe auf 9 m bedarf es einer Änderung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sowie der Grund- und Geschossflächenzahl.
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) legt der Bebauungsplan mit 0,4 fest. Diese Festsetzung bleibt bestehen, wird jedoch dahingehend geändert, dass Tiefgaragen bei der Ermittlung der Grundfläche nicht mit zurechnen sind.
Diese Festsetzung wird analog auch für die Geschossflächenzahl geändert. Zusätzlich wird die Geschossflächenzahl von 0,6 auf 1,2 erhöht.
Für die Änderung der Vollgeschosse von zwei auf drei wird ebenfalls festgesetzt, dass Tiefgaragen nicht als Vollgeschosse anzurechnen sind.
Die „Tiefgaragenregelung“ ermöglicht den Bauherren erforderliche Stellplätze unterirdisch anzulegen. Entsprechende oberirdische Flächen können für anderweitige Zwecke, wie z.B. Grünanlagen, genutzt werden. Dies erhöht die Lebensqualität der zukünftigen Bewohner und begrenzt den Eingriff in den Naturhaushalt gleichermaßen.

3.2 Überbaubare Flächen

Die Lage der Baufensters wird nach Westen verschoben. Dies ermöglicht zum einen eine längere und somit weniger steile Tiefgarageneinfahrt und zum anderen rücken die Baukörper von der Nachbarbebauung im Osten ab.

3.3 Pflanzgebote

Der Bebauungsplan wird um ein weiteres Pflanzgebot (PFG 11) ergänzt. Mit dem PFG 11 ist südlich der mehrgeschossigen Gebäude eine Grenzbepflanzung vorgesehen, die nachbarschützende Funktionen erfüllen sollen.

4 Bebauungsplanverfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind hierbei mitzurechnen.

Die Bebauungsplanänderung dient einem innerhalb des Siedlungsbereichs befindlichem Gebiet mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll, und kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB angesehen werden.
Da der vorliegende Bebauungsplan nur einen Geltungsbereich von 1.272 m² aufweist, wird die Grenze der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² damit deutlich unterschritten.
Weitere Bebauungspläne oder Änderungen im engeren Zusammenhang sind nicht vorgesehen.

Zudem begründet der Bebauungsplan kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen ebenfalls nicht.

Da hiermit alle Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB gegeben sind, wird auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren verzichtet und den betroffenen Bürgern und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ferner wird im beschleunigten Verfahren auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet. Da die vorliegende Planung die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m² erheblich unterschreitet, ist gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 auch keine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung notwendig.

5 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Im Rahmen der Erstaufstellung des Bebauungsplans wurde ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Die Planung der 2. Änderung des Bebauungsplanes sieht im Wesentlichen Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung vor. Über das derzeit schon zulässige Maß sind Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der aktuellen Planung nicht zu erwarten. Gemäß § 1a, Abs.3, letzter Satz BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im Verfahren zur Erstaufstellung des Bebauungsplans wurden außerdem die artenschutzrechtlichen Belange bereits geprüft. Diese wurden in einem ergänzenden Gutachten plausibilisiert. Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden nicht ausgelöst. Das Gutachten ist Teil des Bebauungsplans (Anhang).

Aufgestellt:
Balingen, den

Dr. Klaus Grossmann

Ausgefertigt:
Stadt Meßstetten, den

Frank Schroft
Bürgermeister