


Sichtvermerk:
Bürgermeister Frank Schrott



Amt 10 Bürgermeisteramt	Amt 20 Hauptamt	Amt 30 Finanzverwaltung	Amt 40 Bauamt
			

Gremium	Beratungsfolge	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	Beschlussfassung	11.04.2019	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	29.07.2020	öffentlich

Verhandlungsgegenstand:

**Bebauungsplan „In der Breite, 1. Änderung“
 in Meßstetten-Oberdigisheim**
**a) Aufstellungsbeschluss im vereinfachten
 Verfahren gemäß § 13 BauGB**
b) Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

- Zur Aufstellung des Bebauungsplans „In der Breite, 1. Änderung“ wird gemäß § 13 BauGB ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt.**
- Der Entwurf des Bebauungsplans „In der Breite, 1. Änderung“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 29.07.2020 und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1.) vom 29.07.2020 wird mit der Begründung vom 29.07.2020 gebilligt und dessen öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Öffentlichkeit und den Trägern öf-**

fentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben (§ 13 Abs. 2 Ziffer 2 und 3 BauGB). Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

3. Der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften „In der Breite, 1. Änderung“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 29.07.2020 und dem Schriftlichen Teil (Teil B 2.) vom 29.07.2020 werden mit Begründung vom 29.07.2020 gebilligt und dessen öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
4. Der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben (§ 13 Abs. 2 Ziffer 2 und 3 BauGB). Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.
5. Dieser Beschluss des Gemeinderates ist öffentlich bekannt zu machen.

Kosten / Finanzielle Auswirkungen:

- Es werden keine Haushaltsmittel benötigt (kostenneutral).
- Es werden Haushaltsmittel in Höhe von benötigt.
- Diese stehen ausreichend zur Verfügung (HHSt.).
- Haushaltsmittel stehen nur mit € zur Verfügung (HHSt.)
- Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung.
Deckungsvorschlag:

Protokollauszug an:

- **Amt 40**

I. Ziel und Zweck

Der Bebauungsplan „In der Breite“ (rechtskräftig seit 20.09.1996) beinhaltet teilweise erhebliche gestalterische Einschränkungen, die mit den modernen Anforderungen an die Technik und den Wünschen von Grundstücksinteressenten nicht mehr vereinbar sind. So sind beispielsweise die vorgeschriebenen Firstrichtungen und Dachneigungen ungeeignet für die Nutzung von solarer Energie. Im Rahmen der ersten Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans überarbeitet, mit dem Ziel, den Gestaltungsspielraum für Neu- und Umbauten zu erweitern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „In der Breite, 1. Änderung“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke geschaffen und den modernen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie den aktuellen technischen Anforderungen an Gebäude und Gebäudeteile entsprechend Rechnung getragen und dem Ziel der Nachverdichtung entsprochen.

Im Sinne der Vereinheitlichung und um Missverständnissen vorzubeugen, wird der Bebauungsplan im Ganzen neu gezeichnet und die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans sowie der ersten Änderung in einem Planwerk klarstellend zusammengefasst. Die Grundzüge der städtebaulichen Planung werden durch die Neufassung des Bebauungsplans nicht berührt. Am ursprünglichen städtebaulichen Konzept wird festgehalten.

II. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans und der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften erfolgte bereits in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 11.04.2019.

Für das Plangebiet liegt der seit dem 20.09.1996 rechtskräftige Bebauungsplan „In der Breite“ vor. Die erste Änderung des Bebauungsplans wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Grundzüge der Planung werden durch die Neufassung des Bebauungsplans, die redaktionellen Klarstellungen der Festsetzungen und die Änderung der gestalterischen Vorgaben nicht berührt.

Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen.

III. Geltungsbereich des Bebauungsplans

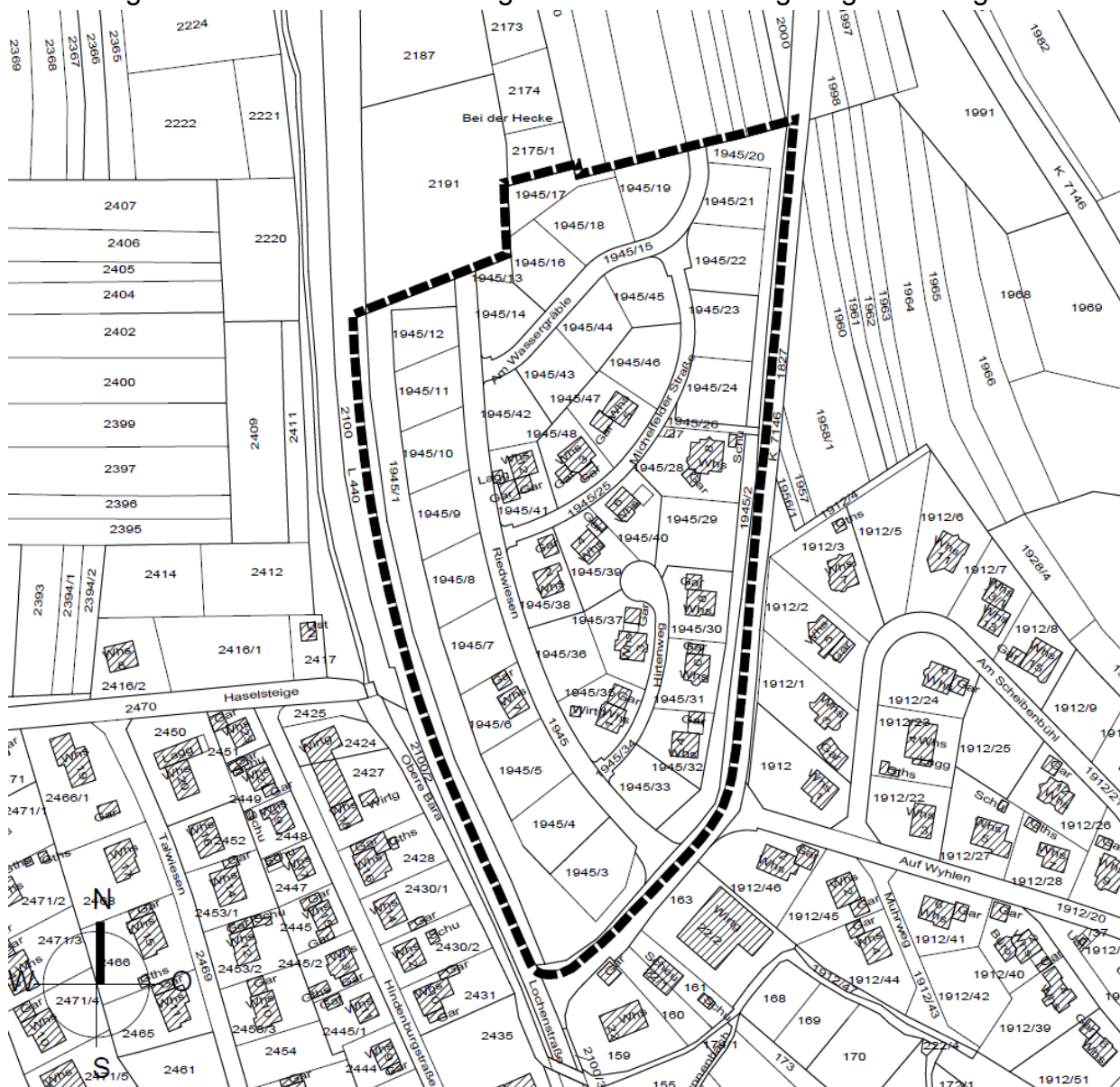
Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Oberdigisheim, zwischen der Landesstraße L440 (Lochenstraße) und der Kreisstraße K7146.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 1945, 1945/1, 1945/2,

1945/3, 1945/4, 1945/5, 1945/6, 1945/7, 1945/8, 1945/9, 1945/10, 1945/11, 1945/12, 1945/13, 1945/14, 1945/15, 1945/16, 1945/17, 1945/18, 1945/19, 1945/20, 1945/21, 1945/22, 1945/23, 1945/24, 1945/25, 1945/26, 1945/27, 1945/28, 1945/29, 1945/30, 1945/31, 1945/32, 1945/33, 1945/34, 1945/35, 1945/36, 1945/37, 1945/38, 1945/39, 1945/40, 1945/41, 1945/42, 1945/43, 1945/44, 1945/45, 1945/46, 1945/47, 1945/48 sowie 2100 (L440; teilweise) und 1827 (K7146; teilweise).

Die Größe des Plangebiets beträgt in dieser Abgrenzung ca. 3,79 ha.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



IV. Umweltverträglichkeit und Artenschutz

Gemäß § 13 (3) BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a (3) BauGB und eine Eingriffs-Ausgleichs-

Bilanzierung sind nicht erforderlich.

Gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans „In der Breite“ ist nicht mit veränderten Auswirkungen auf die Belange des Artenschutzes zu rechnen.

V. Änderung / Klarstellung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung:

Die ursprünglich festgesetzte Traufhöhe von 3,70 m entfällt. Die Traufhöhe wird erhöht und die First- bzw. Gebäudehöhe entsprechend den zulässigen Dachformen definiert. Künftig gelten folgende maximale First- bzw. Gebäudehöhen und Traufhöhen:

mehrseitig geneigte Dächer:

Maximale First- bzw. Gebäudehöhe (FH/GH max): 9,00 m

Maximale Traufhöhe (TH max): 6,30 m

Pulldächer:

Maximale Gebäudehöhe (GH max): 8,50 m

Flachdächer:

Maximale Gebäudehöhe (GH max): 6,50 m

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse entfällt. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen hinreichend bestimmt.

Abstandsflächen der Gebäude:

Abweichend von den Vorgaben gemäß § 7 (4) LBO wird bei Wandflächen von Pultdachhäusern, die eine Höhe von 6,30 m überschreiten die Tiefe der Abstandsflächen auf 0,6 der Wandhöhe erhöht.

Höhenlage der baulichen Anlagen:

Um mit der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH) der Gebäude angemessen auf die topografische Situation reagieren zu können, wird das Spektrum für die Abweichung von der festgelegten EFH von +/- 30 cm auf +/- 50 cm erweitert.

Zahl der Wohnungen:

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Gebäuden wird von 3 auf 4 erhöht. Damit wird, entsprechend dem aktuellen Bedarf an Wohnraum, die Zahl kleinerer Wohnungen gefördert.

Stellung baulicher Anlagen:

Die Vorgaben zur Gebäudestellung entfallen. Künftig wird die Stellung der baulichen Anlagen freigegeben, um insbesondere den Anforderungen zur Nutzung von solarer

Energie gerecht zu werden.

Baugrenze:

An verschiedenen Stellen werden die Baugrenzen redaktionell angepasst. Mit dem Bezug der Baugrenze zur Straßenverkehrsfläche und einem einheitlichen Abstand von 2,50 m entlang der Straßen „Riedwiesen“ und „Am Wassergräble“ werden die überbaubaren Grundstücksflächen für künftige Bauvorhaben klargestellt.

Garagen und Nebenanlagen:

Der vorgeschriebene Stauraum vor der Garage wird von 5,00 m auf 5,50 m vergrößert. Davon ausgenommen sind Garagen mit einem funkgesteuerten automatischen Torantrieb. In diesem Fall ist nach wie vor ein Abstand von mindestens 1,00 m zu der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Für die bestehenden Garagen, die den Mindestabstand von 5,50 m nicht einhalten, gilt der Bestandsschutz.

Die eng gefassten Vorgaben zur Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen entfallen. Durch die Vorgaben der Abstände und Ort von Garagen sowie zur Anzahl und Größe von Nebenanlagen ist der städtebauliche Gestaltungsspielraum für diese baulichen Anlagen hinreichend bestimmt.

Freizuhaltende Grundstücksstreifen:

Entlang der Landesstraße L 440 (Lochenstraße) entfällt der von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksstreifen auf den privaten Grundstücken. Künftig sind in diesem Bereich außerhalb der Baugrenze auch Garagen und Nebenanlagen zulässig.

Grünordnerische Festsetzungen:

Die angegebenen Bäume und Sträucher dienen als Anhaltspunkt für die Bepflanzung. Zur Klarstellung werden die Pflanzgebote A und B um den Hinweis ergänzt, dass die Standorte der im Plan eingetragenen Bäume und Sträucher variabel sind.

VI. Änderung / Klarstellung der Örtliche Bauvorschriften

Die gestalterischen Vorgaben werden neu gefasst, daraus ergibt sich insgesamt eine Erweiterung des Spektrums der gestalterischen Möglichkeiten nicht nur für Neubauten, sondern auch für Umbauten an Bestandsgebäuden.

Dachform und Dachausbildung:

Künftig werden neben den bereits zulässigen Satteldächern mit Dachneigungen von 32° bis 40° generell mehrseitig geneigte Dächer mit Dachneigungen von 15° bis 42°; Pultdächer mit 5° bis 15° und Flachdächer zugelassen.

Dacheindeckung:

Die Vorgaben für die Dachdeckung von naturroten und rotbraunen Farbetönen werden um die Farbtöne grau und anthrazit sowie schwarz für geneigte Dächer ergänzt.

Die Ausnahmebestimmung zur Verwendung von Metalleindeckungen wird erweitert. Künftig dürfen nicht reflektierende Metalleindeckungen verwendet werden, bei denen sichergestellt ist, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte:

Die Dachform von Dachaufbauten wird freigegeben und die Maße für alle Dachformen einheitlich festgesetzt. Teilweise werden die vorgegebenen Maße erhöht, womit nicht nur der Gestaltungsspielraum für Neubauten, sondern auch der für Umbauten an Bestandsgebäuden erweitert wird. Künftig sind Dacheinschnitte und Dachbalkone zulässig und die engen Vorgaben für Dachflächenfenster entfallen.

Äußere Gestaltung:

Die Vorgabe zur Verwendung eines bestimmten Materials zur Fassadenverkleidung entfällt. Lediglich grelle Farbanstriche, Kunststoffe, glänzende oder geschliffenen Baustoffe und stark strukturierte Putzarten sind zur Außenwandverkleidung nicht zulässig. Mit der Vorgabe, dass der überwiegende Teil der Fassade in hellen Farbtönen auszuführen ist, werden die Gestaltungsmöglichkeiten insgesamt erweitert. Zudem wird die Vorgabe, dass Sichtschutzmaßnahmen nur in Form von Holzlattenzäunen und Bepflanzungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig sind, neu aufgenommen. Für ggf. bestehende Sichtschutzvorrichtungen, die diesen Vorgaben nicht entsprechen, gilt der Bestandsschutz.

Gestaltung der unbebauten Flächen:

Die Festsetzung für den Ausschluss von Steingärten wird neu aufgenommen. Abdeckungen von offenen Bodenflächen mit Schotter- oder Steinschüttungen zur Gartengestaltung, wie Steingärten, sind künftig unzulässig. Mit diesen Vorgaben bleibt die gestalterische Qualität eines durchgrünten Wohngebiets erhalten.

Oberirdische Behälter:

Die Festsetzung, dass das Aufstellen oberirdischer Behälter für Öl und Gas außerhalb von Gebäuden unzulässig ist, entfällt. Darüber hinaus sind die jeweiligen bautechnischen und öffentlich-rechtlichen Regelungen und Normen einzuhalten.

Erforderliche Anzahl von Stellplätzen:

Die Festsetzung wird dahingehend klargestellt, wonach der Stauraum (5,50 m) vor der Garage angerechnet werden kann.

Anlagen

- 1 Planzeichnung (Teil A) vom 29.07.2020
- 1 Schriftlicher Teil (Teil B) vom 29.07.2020
- 1 Begründung vom 29.07.2020