

**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
Gemeinderat	Beschlussfassung	26.11.2020	öffentlich

Verhandlungsgegenstand:

**1. Änderung Bebauungsplan „In der Breite“,  
 Oberdigisheim  
 - Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

- 1. Die zum Entwurf des Bebauungsplanes „In der Breite, 1. Änderung“ bisher vorgebrachten Stellungnahmen werden wie in der Anlage „Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen“ vom 26.11.2020 aufgeführt behandelt.**
- 2. Die zum Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „In der Breite, 1. Änderung“ bisher vorgebrachten Stellungnahmen werden wie in der Anlage „Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen“ vom**

**26.11.2020** aufgeführt behandelt.

- 3. Der Bebauungsplan „In der Breite, 1. Änderung“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 26.11.2020 und dem Schriftlichen Teil (Teil B1) vom 26.11.2020, wird gebilligt und als Satzung beschlossen.**
- 4. Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „In der Breite, 1. Änderung“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 26.11.2020 und dem Schriftlichen Teil (Teil B2) vom 26.11.2020, wird gebilligt und als Satzung beschlossen.**
- 5. Die Begründung zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften mit Datum vom 26.11.2020 wird festgestellt.**
- 6. 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 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 in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 11.04.2019.

Der Auslegungsbeschluss erfolgte in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 29.07.2020, es wurde beschlossen den Bebauungsplan „In der Breite, 1. Änderung“ gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufzustellen.

Für das Plangebiet liegt der seit dem 20.09.1996 rechtskräftige Bebauungsplan „In der Breite“ vor. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung 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.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form der öffentlichen Auslegung wurde im Zeitraum vom 07.09.2020 bis 09.10.2020 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im selben Zeitraum.

Die eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlung sind in der Anlage „Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen“ aufgeführt.

Gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplans ergaben sich folgende redaktionelle Änderungen bzw. Ergänzungen:

→ **Freizuhaltende Sichtflächen**

Entsprechend dem Einwand des Straßenbauamts wird die freizuhaltende Höhe im Bereich der Sichtflächen auf 0,70 m – 2,40 m korrigiert (Vorher: 0,80 m – 2,50m)

→ **Empfehlung von Zisternen**

Die Wasserbehörde hat keine Bedenken geäußert, jedoch empfohlen zu prüfen, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers erreicht werden kann bzw. Alternativ eine Regenwassernutzung mittels privater Zisternen angeregt. Um dem entgegen zu kommen, wird der Einbau privater Zisternen zur Nutzung von unbelastetem Niederschlagswasser im Bebauungsplan empfohlen.

→ **Stellplatzverpflichtung**

Bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze wird klargestellt, dass die Bruchzahl stets aufzurunden ist. Der Forderung der Straßenverkehrsamts, die erforderliche Anzahl von Stellplätzen für Wohnungen ab 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche von 1,5 auf 2 Stellplätze zu erhöhen, wird nicht nachgekommen, um die Entstehung von mittelgroßen Wohnungen (50 m<sup>2</sup> - 100 m<sup>2</sup>) nicht zusätzlich einzuschränken.

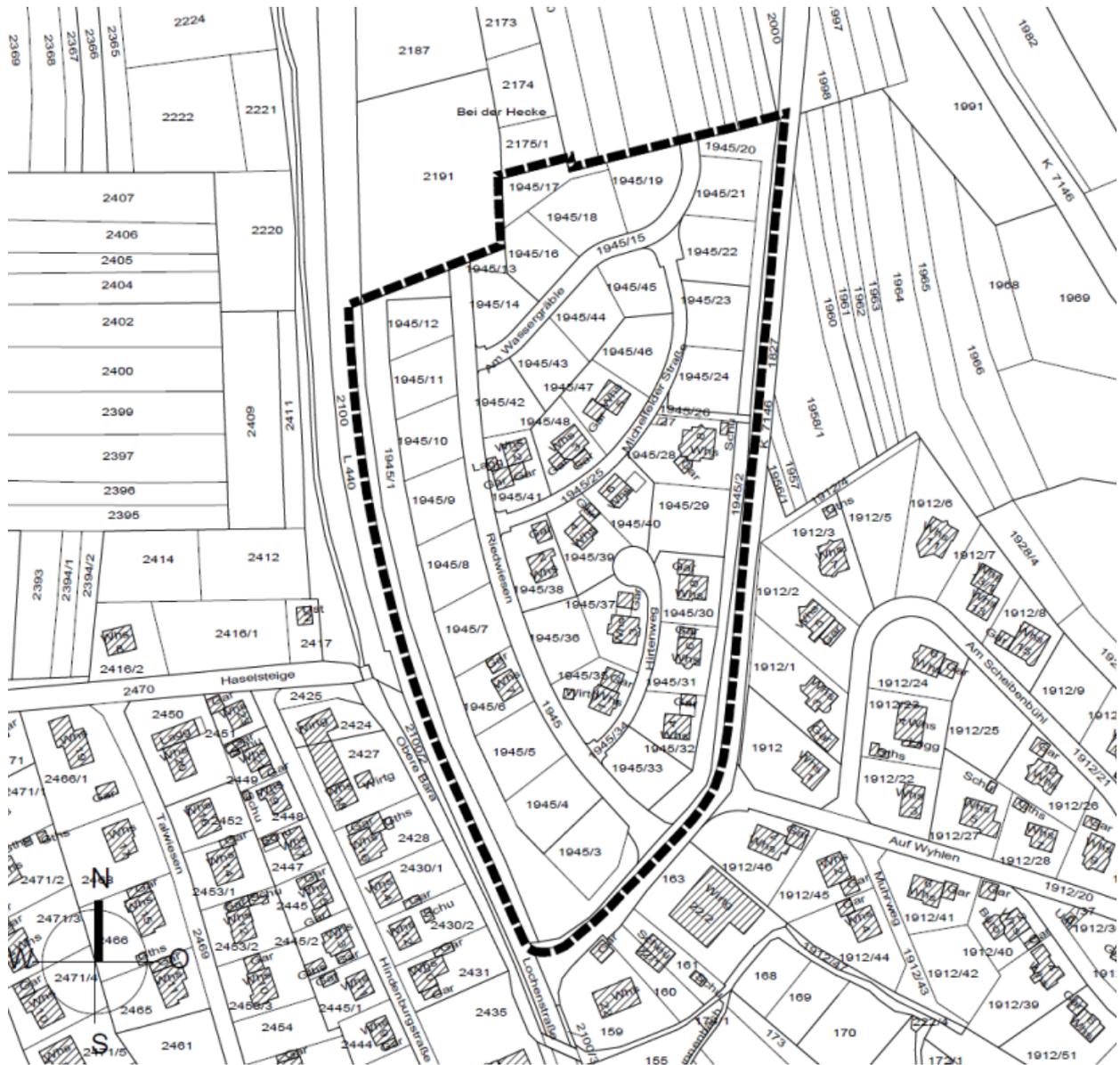
### **III. Geltungsbereich des Bebauungsplans**

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.

#### Anlagen

- 1 Planzeichnung (Teil A) vom 26.11.2020, M 1:500, Plan Nr. 5, A3 verkleinert
- 1 Satzungstext vom 26.11.2020, 1 Seite, A4
- 1 Schriftlicher Teil (Teil B) vom 26.11.2020, 12 Seiten, A4

1 Begründung zum Bebauungsplan vom 26.11.2020, 25 Seiten, A4

1 Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen vom 26.11.2020, 9 Seiten, A4