

Sitzungsvorlage Nr.: 136/2023

Sitzung am 15.12.2023

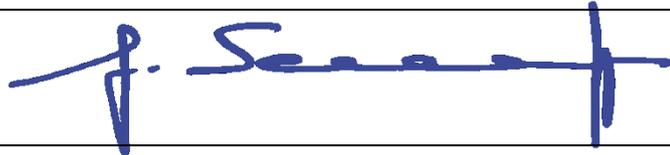
Öffentlich

Bearbeiter.: Martin Kittel

Aktenzeichen: 621.41

Nichtöffentlich

Sichtvermerk:
Bürgermeister Frank Schrott



| Amt 10 Bürgermeisteramt | Amt 20 Hauptamt | Amt 30 Finanzverwaltung | Amt 40 Bauamt |
|----------------------------|--------------------|----------------------------|------------------|
| | | | <i>M. Kittel</i> |

| Gremium | Beratungsfolge | Sitzung am | Öffentlichkeitsstatus |
|-------------|------------------|------------|-----------------------|
| Gemeinderat | Beschlussfassung | 15.12.2023 | öffentlich |

Verhandlungsgegenstand:

2. Änderung des Bebauungsplans „In der Breite“ in Oberdigisheim

- a) **Aufstellungsbeschluss nach § 13 BauGB**
- b) **Billigung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs über die örtlichen Bauvorschriften**
- c) **Beschluss über die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.**

Beschlussvorschlag:

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „In der Breite, 2. Änderung“, Stadt Meßstetten, Gemarkung Oberdigisheim, und des Verfahrens zu den Örtlichen Bauvorschriften „In der Breite, 2. Änderung“, Stadt Meßstetten, Gemarkung Oberdigisheim, wird beschlossen:

- a) Für den in der Planzeichnung vom 15.12.2023 dargestellten Bereich wird nach § 2 (1) BauGB der Bebauungsplan „In der Breite, 2. Änderung“, Stadt Meßstetten, Gemarkung Oberdigisheim, sowie die Satzung zu den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „In der Breite, 2. Änderung“, Stadt Meßstetten, Gemarkung Oberdigisheim, gemäß § 74 (7) LBO i.V.m. § 2 (1) BauGB aufgestellt.
- b) Gemäß § 13 BauGB wird ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplans „In der Breite, 2. Änderung“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 15.12.2023 und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1.) vom 15.12.2023, wird mit der Begründung vom 15.12.2023 gebilligt und dessen öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. 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.
- d) Der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften „In der Breite, 2. Änderung“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 15.12.2023 und dem Schriftlichen Teil (Teil B 2.) vom 15.12.2023, wird mit Begründung vom 15.12.2023 gebilligt und dessen öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. 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.

e) 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. Allgemeines

Im Zuge der Vorbereitung der Erschließungsmaßnahme des letzten Bauabschnitts und der finalen Festlegung der Höhenlage der Straße soll die Festsetzung zu den Erdgeschoß-Fußbodenhöhen geändert werden. Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude ist auf die im Plan eingetragene Höhe, bezogen auf Höhe über Normalnull (ü. NHN-Normalhöhen), festgelegt. Abweichungen von +/- 50 cm sind dabei als Ausnahmen zulässig. Durch den Zusatz, dass diese Abweichungen „als Ausnahme“ zulässig sind, erfordert es bei der kleinsten Abweichung von der festgesetzten EFH eine Ausnahmegenehmigung und das (schnellere) Kenntnissgabeverfahren zur Freigabe des Bauvorhabens scheidet aus.

Da die regelmäßige Abweichung von bis zu 50 cm von der festgesetzten Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH) städtebaulich vertretbar ist, wird die Festsetzung zur Höhenlage der baulichen Anlagen unter Punkt 1.4 geändert und die Ausnahmeregelung für die Abweichung von +/- 50 cm gestrichen.

In diesem Zuge wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans und der dazugehörigen Örtlichen Bauvorschriften nochmals überprüft und redaktionell korrigiert ohne deren inhaltliche Bedeutung zu verändern.

II. Verfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung der Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen sowie die redaktionellen Klarstellungen der Festsetzungen

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 und Örtliche Bauvorschriften

Die Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan „In der Breite, 1. Änderung“ (rechtskräftig seit 04.12.2020) sind im Schriftlichen Teil des Bebauungsplans entsprechend gekennzeichnet.

Höhenlage der baulichen Anlagen / Erdgeschoß-Fußbodenhöhe:

Das Erfordernis der Ausnahme für Abweichungen von bis zu +/- 50 m von der festgesetzten Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH) wird gestrichen.

Darüber hinaus werden auf Grundlage der vorliegenden Ausführungsplanung des 2. Bauabschnitts und der bereits realisierten Bauvorhaben für alle Grundstücke, deren Höhenlage im Plan bisher nicht festgesetzt waren, die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH) bestimmt und festgelegt. Damit entfällt die Festsetzung der EFH in Bezug auf die Höhe der Straßenachse.

Nebenanlagen / Werbeanlagen:

Die Festsetzung, dass Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzwecks nach § 16 LBO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen werden, wird aus den Örtlichen Bauvorschriften (11. „Werbeanlagen“ (§ 74 (1) 2 LBO)) gestrichen und im Bebauungsplan unter Punkt 1.10 „Nebenanlagen“ gemäß § 9 (1) 4 BauGB und §§ 14 i.V.m. 23 (5) BauNVO festgesetzt.

Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers / Duldungspflichten:

Zur Herstellung der Verkehrsflächen werden Aufschüttungen und Abgrabungen auf den angrenzenden Grundstücken notwendig. Die sonstige Nutzung der Böschungen bleibt dem Eigentümer unbenommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Herstellung des Straßenkörpers sowie Straßenleuchten und Verkehrszeichen in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen entsprechende unterirdische Bauwerke (Fundamente) notwendig werden.

Für die Festsetzung von Duldungspflichten fehlt es planungsrechtlich an einer Rechtsgrundlage, da § 9 BauGB abschließend formuliert ist. Auch nach § 74 LBO fehlt es an einer Rechtsgrundlage für die Festsetzung von Duldungspflichten für Leitungen, Kabelverteilungsschränke und Masten für die Ortsbeleuchtung in den Örtlichen Bauvorschriften.

Daher werden diese aus den Festsetzungen unter Punkt 1.16 „Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind“ der planungsrechtlichen Festsetzungen und unter Punkt 9. „Leitungen / Beleuchtung / Masten“ der Örtlichen Bauvorschriften gestrichen.

Der Hinweis auf die Duldung von erforderlichen Böschungen sowie von notwendigen Leitungen, Kabelverteilungsschränke und Masten für die Ortsbeleuchtung auf angrenzenden Grundstücken wird in den besonderen Hinweisen unter Punkt 3.2 „Duldung von Randbefestigungen und technischen Einrichtungen“ ergänzt.

Abstandsflächen der Gebäude:

Für Pultdachhäuser wurden in den planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 2a BauGB spezielle Regelungen zu den einzuhaltenden Abstandsflächen abweichend von der Landesbauordnung Baden-Württemberg getroffen.

Um die bauordnungsrechtliche Ermächtigungsgrundlage für die nach § 9 (1) Nr. 2a BauGB festgesetzte Abstandsflächenregelung zu schaffen, wird die Festsetzung 11. „Abstandsflächen der Gebäude“ in den Örtlichen Bauvorschriften redaktionell ergänzt, wonach die in § 5 (7) LBO vorgeschriebenen Maße der Abstandsflächen entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzung unter 1.7 „Abstandsflächen der Gebäude“ zu erhöhen ist.

Anlagen

- 1 Planzeichnung (Teil A) vom 15.12.2023
- 1 Schriftlicher Teil (Teil B) vom 15.12.2023
- 1 Begründung vom 15.12.2023