

Sitzungsvorlage GR

Vorlage Nr.: 00/245/2015

Federführung: Rathaus	Datum: 17.07.2015
Bearbeiter: Jürgen Lauer	Telefon: 07728 648 29

Beratungsfolge	Termin	
Gemeinderat	27.07.2015	

Gegenstand der Vorlage
Bebauungsplan „Unterm Hummelberg,,
hier: Neuaufstellung des Bauungsplans der Innenentwicklung im
beschleunigten Verfahren

Sachverhalt:

Anlage:

Bebauungsplanentwurf vom 09.07.2015

I. Beschlussantrag

1. Der Bauungsplan „Unterm Hummelberg“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.
2. Der Entwurf des Bauungsplans in der Fassung vom 09.07.2015 wird gebilligt.

II. Begründung

1. Anlass der Planung

Es besteht ein öffentliches Interesse, dass das in der Nachbarschaft bestehende „betreute Wohnen“ und die Pflegeeinrichtung erweitert werden. Auf Grund der gestiegenen, sehr großen Nachfrage nach der Möglichkeit betreut wohnen und in verschiedenen Stufen gepflegt werden zu können, muss das Plangebiet „Wohnanlage Eschach“ im Bereich des Grundstück Nr. 585 und 586 neu definiert werden. Das Grundstück Flurstück Nr. 584 bleibt in seiner Nutzung unverändert als öffentliche Grünfläche.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung des Grundstücks als besonderes Wohngebiet zur Erstellung von Wohnraum zum betreuten Wohnen und zur Pflege geschaffen werden.

3. Beschleunigtes Verfahren

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach

§ 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan für die Nutzbarmachung, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung dient und weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden.

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Begründung

Zum Bebauungsplan der Innenentwicklung "Unterm Hummelberg"

1. Erfordernis der Planung

Die Gemeinde beabsichtigt für die Grundstücke Flurstück Nr.: 585 und 586, für die im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wohnanlage Eschach“ öffentliche Grünfläche dargestellt ist, für Zwecke des „Besonderen Wohnens“ zu nutzen. Das Grundstück Flurstück Nr. 584 bleibt in seiner Nutzung unverändert als öffentliche Grünfläche.

An der Aufstellung des Bebauungsplanes besteht ein öffentliches Interesse, da sich diese nachhaltig positiv auf die Erweiterung des betreuten Wohnens im Plangebiet auswirken wird. Auf Grund der sehr großen Nachfrage nach der Möglichkeit betreut wohnen zu können, muss das Plangebiet geändert werden, damit weitere Wohnungen für das betreute Wohnen geschaffen werden können.

Damit besteht das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

2. Ziele und Zweck der Planung

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung der Grundstücke zum besonderen wohnen und mit der Änderung der Nutzung weiterer Wohnraum für das betreute Wohnen geschaffen werden.

3. Inhalt der Planung

Die Grundstücke im Bebauungsplangebiet werden als Wohnbaufläche für besonderes Wohnen ausgewiesen.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnanlage Eschach“ enthalten. Dieser ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (vgl. § 8 Abs. 2 BauGB).

5. Beschleunigtes Verfahren

Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB wird gewählt, weil die für das betreute Wohnen dringend notwendigen Gebäude, so schnell als möglich erstellt werden müssen.

Der Bauträger möchte das Baugesuch sofort nach Rechtskraft des Bebauungsplans beim Baurechtsamt einreichen.

Niedererschach,

Martin Ragg, Bürgermeister

GEMEINDE NIEDERESCHACH

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach § 9 BauGB

des Bebauungsplans der Innenentwicklung
„Unterm Hummelberg“ der Gemeinde Niedereschach

RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1-4 und 8-12 und 213 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachungen vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 OLG-Vertr.ÄndG vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) -- **BauGB**
2. §§ 1-23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterung- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) -- **BauNVO**
3. §§ 1-3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) -- **Planzv 90**
4. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578 ber. S. 720), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.2003 (GBl. S. 271) -- **GemO**
5. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760) -- **LBO**

In Ergänzung des zeichnerischen Teils gelten folgende Festsetzungen:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gem. § 9 Abs. 1-3 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung festgesetzt als:

- 1.1 **BESONDERES WOHNGEBIET** – gem. § 4 A BauNVO
Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnungen erhalten und fortentwickelt werden sollen.
 - 1.1.1. Nach § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO sind zulässig:
- Wohngebäude
 - 1.1.2. Nach § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig:
- Einrichtungen und Betriebe nach § 4a Abs. 2 Ziffer 2, 3, 4 und 5.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.1.1. Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) von baulichen Anlagen im WB wird auf max. 0,5 m über der angrenzenden Straße legen, bezogen auf den höchstgelegenen Punkt der gemeinsamen Grenze zwischen Baugrundstück und öffentlicher Verkehrsfläche.

2.1.2. Die max. Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) von baulichen Anlagen ergibt sich aus dem Planeintrag (Nutzungsschablone)

2.2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die max. zulässigen Grundflächen ergeben sich aus den Planeinträgen (Nutzungsschablone)

2.3. Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die max. zulässigen Geschossflächen ergeben sich aus den Planeinträgen (Nutzungsschablone)

2.4. Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus dem Eintrag im Plan (Nutzungsschablone) als festgesetzter Höchstwert.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen (PlanzV 3.5) ausgewiesen

4. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4.1. Für das Plangebiet werden keine Firstrichtungen festgeschrieben.

4.2. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens ergibt sich aus dem Planeintrag (Nutzungsschablone)

5. Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

5.1. Anstelle von Garagen sind entsprechende Stellplätze zugelassen.

5.2. Vor den Stellplätzen im Gebäude ist ein Stauraum zur Straßenbegrenzungslinie von mindestens 5,00m einzuhalten.

6. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

6.1. Die Verkehrsflächen ergeben sich aus dem Eintrag im Plan.

7. Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

- 7.1. Die im Plan eingetragenen neu anzupflanzenden Bäume sind von den Grundstückseigentümern dauerhaft zu pflegen und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen.

B. WEITERGEHENDE BESTIMMUNGEN; NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE gem. §9 Abs. 6 BauGB

1. Landesdenkmalamt Baden-Württemberg

Beim Zutage treten von Bodenfunden bei Erdarbeiten ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, Telefon 0761-207120, unverzüglich zu benachrichtigen

2. Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg

Die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden sind zu berücksichtigen. Oberboden ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und möglichst auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Soweit als möglich wird ein Erdmassenausgleich auf den Baugrundstücken vorgeschlagen. Bei bodenkundlichen Problemen können allgemeine Bodeninformationen entsprechenden Bodenkarten und Bodenschätzungskarten entnommen werden. Auf Grund von ungleichmäßigen Baugrundhebungen und –senkungen werden objektbezogene ingenieurgeologische Baugrunderkundungen dringend empfohlen. Bei der Errichtung von Erdwärmesonden sind die Bohrungen mit einer durchgehenden Ringraumabdichtung zu versehen.

3. Baugrundgutachten

Im Zuge der Planaufstellung wurde für das Plangebiet ein Baugrundgutachten erstellt. Dieses kann bei der Gemeinde eingesehen werden. Es wird ausdrücklich empfohlen, im Vorfeld von Baugenehmigungsverfahren baugrundtechnische Untersuchungen durchzuführen.

4. Energiedienst / Kraftwerk Laufenburg

Der Energieträger behält sich vor, die im Zusammenhang mit der Verlegung von Ortsnetzkabeln und der Erstellung von Kabelverteilerschränken erforderlichen Tiefbauarbeiten durch eine von ihm beauftragte Fachfirma ausführen zu lassen.

5. Stadtwerke Villingen-Schwenningen GmbH

Die Versorgung des Baugebietes mit Gas ist gewährleistet, der Ausbau des Versorgungsnetzes erfolgt mit Bau der Erschließungsmaßnahmen.

6. Deutsche Telekom

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

Eine frühzeitige Abstimmung (6 Monate vor Baubeginn) mit dem Straßenbau sowie den übrigen Erschließungsarbeiten ermöglicht eine unterirdische Leitungsführung. Bei Planung neuer Baumstandorte ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Örtliche Bauvorschriften)

gem. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Dachform, Dachneigung

1.1. Dachform bei Hauptgebäuden

im WB kein Flachdach, Pultdach

1.4. Dacheinschnitte, Dachaufbauten (Dachgauben) und Zwerchgiebel

1.4.1. Dacheinschnitte und Dachgauben sind auf max. 1/2 der Gebäudelänge und Zwerchgiebel auf max. 1/3 der Gebäudelänge beschränkt. Sie müssen durch einen mindestens 1,5m breiten seitlichen Dachstreifen begrenzt sein.

2. Erdgeschossfußboden

2.1. Siehe Eintragungen im Plan (Nutzungsschablone) Abweichungen von +/- 20cm sind zulässig.

3. Äußere Gestaltung

3.1. Dächer

Es sind ortsübliche Dacheindeckungen und Farben zu verwenden. Mehrfarbige Dachflächen sind nicht zulässig.

4. Einfriedung

4.1. Als Einfriedung entlang der Straße sind Hecken, Holzzäune, einzugrünende Drahtzäune bis max. 0,7m Höhe zugelassen.

4.2. Der Besitzer der Hecke ist zur Verkürzung der Hecke und zum Zurückschneiden der Zweige bis zur Hinterkante Gehweg bzw. bei fehlendem Seitenstreifen bis 0,50m vom Fahrbahnrand (Bordstein) verpflichtet.

5. Freileitungen

5.1. Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldefreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

6. Antennen

6.1. Es ist nur eine Außenantenne auf einem Gebäude zulässig.

6.2. Eine Satellitenantenne ist nur in der Farbe der Dacheindeckung und nur eine je Gebäude zulässig

7. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

- 7.1. Zufahrten, PKW-Stellplätze und Stellplatzvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie, Rasengittersteinen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit sandverfüllten Fugen oder mit wasserdurchlässigen Steinen zu befestigen.

8. Oberirdische Behälter

- 8.1. Das Aufstellen oberirdischer Behälter für Öl und Gas außerhalb von Gebäuden ist nicht zulässig.

9. Dachflächenwasser

- 9.1. Zisternen zur Rückhaltung des Regenwassers auf den privaten Grundstücken sind ausdrücklich erwünscht. Es wird empfohlen, ein Rückhaltevolumen von mind. 0,05 m³ je m² Dachgrundfläche der baulichen Anlagen vorzusehen. Für begrünte Dächer kann der Wert von 0,05 m³ in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Wasserwirtschaftsamt reduziert werden. Der Überlauf ist an den RW- Kanal anzuschließen.

- 9.1.1. Zisternen sind im Gebäude oder unterirdisch vorzusehen. Die Brauchwassernutzung („Inhouse Nutzung“) wird empfohlen.

- 9.1.2. Das nicht in Regenwasserzisternen aufgefangene Dachflächenwasser ist im Trennsystem entweder oberflächlich oder im Regenwasserkanal abzuleiten.

10. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

BESTEHENDE VORSCHRIFTEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die seither innerhalb des Geltungsbereiches bestehenden Vorschriften aufgehoben.

Niedereschach, den 09.07.2015

Martin Ragg, Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes und die textlichen sowie bauordnungs-rechtlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Niedereschach übereinstimmen.

Ausgefertigt:
Niedereschach, den .

Martin Ragg, Bürgermeister

Satzung
über die Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung
"Unterm Hummelberg"

im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Niedereschach in öffentlicher Sitzung am den Bebauungsplan der Innenentwicklung "Unterm Hummelberg" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 09.07.2015 maßgebend.
Der räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Wohnanlage Eschach“.

§ 2
Inhalt des Bebauungsplanes

Der Inhalt des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil vom 09.07.2015.

§ 3
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Niedereschach, den

Martin Ragg, Bürgermeister