

Gemeinde Schutterwald

2. Änderung des Bebauungsplans
„Hinter den Höfen“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Satzung in der Fassung vom 18.10.2019

bestehend aus:

Satzungstext

Übersichtskarte

Planzeichnung

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem. LBO Baden-Württemberg

Begründung

Artenschutzrechtliche Stellungnahme

Gemeinde Schutterwald - Satzung

über die 2. Änderung des Bebauungsplans „Hinter den Höfen“ im beschleunigten Verfahren
nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Nach § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808, 2831),

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613), zum 01. August 2019 in Kraft getreten, in der derzeit aktuellen Fassung.

In Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Schutterwald am 06.11.2019 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Hinter den Höfen“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Hinter den Höfen“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der 2. Änderung des Bebauungsplans "Hinter den Höfen" vom 18.10.2019.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. den planungsrechtlichen Festsetzungen, bestehend aus
 - a. dem zeichnerischen Teil im Maßstab 1:500 mit Abgrenzung des Geltungsbereichs und den zeichnerischen Festsetzungen vom 18.10.2019
 - b. den textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans vom 18.10.2019
2. den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO vom 18.10.2019 bestehend aus
 - a. dem zeichnerischen Teil im Maßstab 1:500 mit Abgrenzung des Geltungsbereichs und den zeichnerischen Festsetzungen vom 18.10.2019
 - b. den textlichen Festsetzungen vom 18.10.2019

Beigefügt sind, ohne Bestandteil der Satzung zu werden:

1. Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Hinter den Höfen“ vom 18.10.2019
2. Übersichtskarte (ohne Maßstab)
3. Artenschutzrechtliche Stellungnahme zur Begehung am 08.04.2019

Gemeinde Schutterwald

2. Änderung des Bebauungsplans „Hinter den Höfen“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a ohne Umweltbericht
Satzung (Satzung)

Stand: 18.10.2019
2 / 2

§ 3 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 BauGB sowie § 75 LBO handelt, wer den Vorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

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

Schutterwald, den

Der Bürgermeister Martin Holschuh

Vermerk über die Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplans „Hinter den Höfen“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Hinter den Höfen“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zur 2. Änderung des Bebauungsplans ist durch ortsübliche Bekanntmachung am _____ in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Schutterwald, den

Der Bürgermeister Martin Holschuh

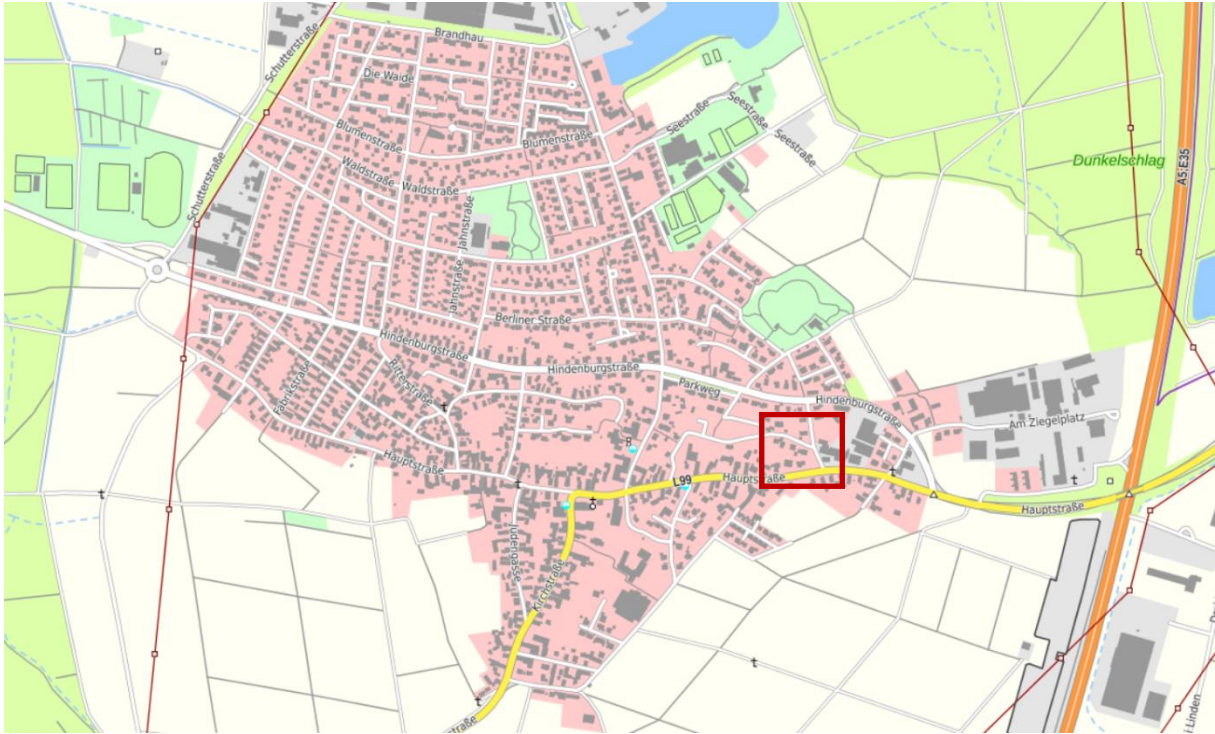
Gemeinde Schutterwald

2. Änderung des Bebauungsplans „Hinter den Höfen“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Übersichtskarte

Stand: 18.10.2019

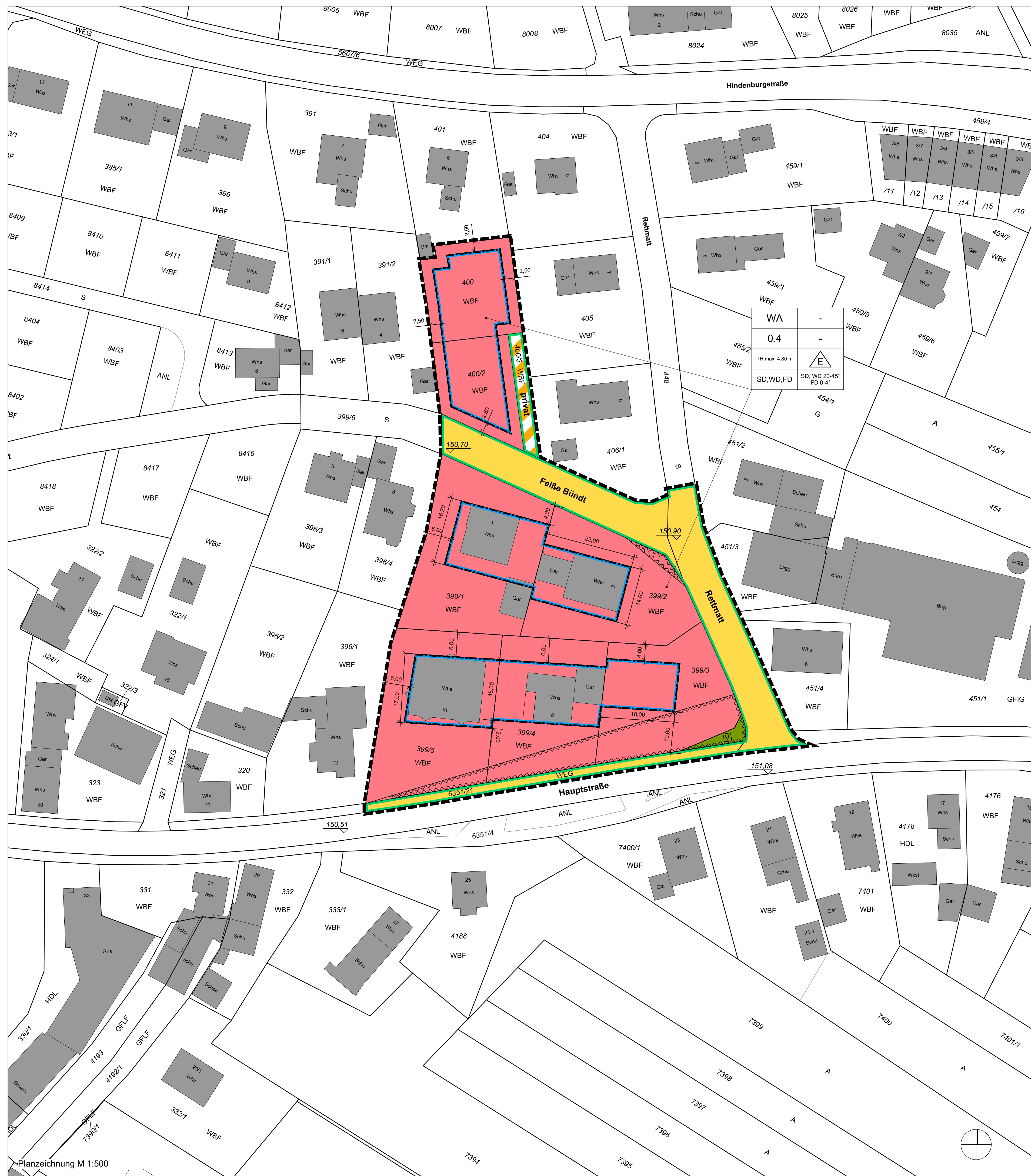
Übersichtskarte



Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Luftbild (ohne Maßstab)



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0.4 Grundflächenzahl GRZ
TH 4.80 Traufhöhe als Höchstmaß, Angaben in Meter

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

- o offene Bauweise
- Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Private Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsgrün

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
- Gebäude Bestand
- Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
- 151,08 Bezugshöhe - OK, Fahrbahn - bezogen auf NN.

Zeichenerklärung gemäß Bauordnungsrecht

- SD Satteldach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 LBO BW
- FD Flachdach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 LBO BW
- WD Walmdach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 LBO BW
- 20° - 45° Dachneigung § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 LBO BW

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Traufhöhe	Bauweise
Dachform	Dachneigung

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB durch GR am 26.06.2019
 - Ortsübliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt Nr. 27 am 05.07.2019
 - frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB entfällt
 - frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB entfällt
 - Auslegungsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB durch GR am 26.06.2019
 - Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung gemäß § 3 (2) BauGB im Mitteilungsblatt Nr. 27 am 05.07.2019
 - Auslegung vom 15.07.2019 bis 12.08.2019 entfällt
 - Erneute Auslegung entfällt
 - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 16.08.2019
 - erneute Beteiligung mit Schreiben vom
 - Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB durch GR am 06.11.2019
 - Ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB im Mitteilungsblatt Nr. 46 am 15.11.2019
 - In Kraft getreten am 15.11.2019
 - Ausgefertigt: Zur Beurkundung:
 - Schutterwald, den Bürgermeister Martin Holschuh Schutterwald, den Bürgermeisteramt
- Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes stimmen mit den Beschlüssen des Gemeinderats überein.



Gemeinde Schutterwald

2. Änderung des Bebauungsplans "Hinter den Höfen" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Verfahrensschritt	Satzung	Fassungsdatum	18.10.2019
Erstellt	KH / DB		
Format	914 x 594 mm	Maßstab	1:500
Plannr. + Index	S/01/A	geändert	

planschmiede
hansert + partner mbB
architekten und stadtplaner

mörburgstraße 5 | 77746 schutterwald | fon (0781) 20552796
fax (0781) 94902292 | www.planschmiede-hansert.net | info@planschmiede-hansert.net

Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschriften treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808, 2831), in der derzeit aktuellen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1124) und Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland-Gesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), in der derzeit aktuellen Fassung

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 612,613), zum 01. August 2019 in Kraft getreten, in der derzeit aktuellen Fassung.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221) m.W.v. 30.06.2018, in der derzeit aktuellen Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit aktuellen Fassung.

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO).

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl GRZ

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl sind der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der Gebäude ist als Höhe über NN in der Planzeichnung festgesetzt.

Für die Flst. Nr. 400 und 400/2 gilt die Oberkante der festgesetzten privaten Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie, gemessen senkrecht in der Mitte der nächstgelegenen Gebäudeseite, als Bezugspunkt der Höhenfestsetzung.

Die zulässigen Traufhöhe ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen

Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (bei Satteldach, Walmdach), bzw. bis zum oberen Abschluss der Attika (bei Flachdach).

3.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind durch Planeintrag festgesetzt.

- o offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

4.0 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Festsetzung zu Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind zu beachten.

Die maximale Traufhöhe für Garagen und Nebenanlagen beträgt 3,00 m.

5.0 Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgebend.

Die Straßenverkehrsfläche Flst. Nr. 400/3 wird als private Verkehrsfläche festgesetzt.

6.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In der Planzeichnung sind Flächen festgesetzt, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind. Ebenso sind diese Flächen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von jeglicher Bepflanzung freizuhalten.

7.0 Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB und §14 Abs. 2 BauNVO)

Versorgungsanlagen können als Ausnahmen zugelassen werden.

8.0 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Verkehrsrün - Die gekennzeichneten Flächen sind als extensive Wiesenflächen dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist die Festsetzung zu Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind zu beachten.

Schutterwald, den

Martin Holschuh, Bürgermeister


planschmiede
hansert + partner mbb
architekten und stadtplaner

mörburgstraße 5 | 77746 schutterwald
fon 0781 – 20552796 | fax 0781 – 94902292
info@planschmiede-hansert.net

Planverfasser

Örtliche Bauvorschriften

1.0 Dächer und Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Hauptgebäude

Die Dachform der Hauptgebäude sowie der Garagen und Nebenanlagen und die jeweils zulässige Dachneigung sind durch Planeintrag festgesetzt.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei einer Dachneigung größer oder gleich 30° zulässig. Auf einer Dachseite sind entweder Einschnitte oder Aufbauten zulässig. Es ist nur eine Art Gauben zulässig. Die Summe aller Gaubenbreiten je Gebäudeseite darf 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Zwischen zwei Gauben muss ein Mindestabstand von 1,00 m eingehalten werden. Der Abstand der Dachaufbauten zu den Giebelwänden muss mind. 1,25 m betragen. Mit dem oberen Abschluss der Gauben ist ein Abstand von mind. 0,80 m zum First einzuhalten (senkrecht gemessen).

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind zulässig. Auf geneigten Dächern sind die Anlagen zwingend in der Neigung der Dachfläche zu errichten. Der Abstand zu den Giebelwänden, zum First und zur Traufe muss mind. 0,50 m betragen. Wird die Dachfläche vollflächig mit Solarkollektoren belegt, kann auf die Einhaltung der Abstände verzichtet werden.

An Fassaden sind nur senkrecht angebrachte oder in die Fassaden integrierte Anlagen zulässig. Aufgeständerte Anlagen auf Flachdachanteilen sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über der Oberkante der Dachhaut zulässig.

2.0 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen

An öffentlichen Straßen und Plätzen sind Einfriedungen nur als Sockel bis 0,40 m mit Heckenhinterpflanzung, Holzzäune mit Heckenhinterpflanzung oder als Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohr oder Winkeleisen zulässig. Max. Höhe 0,80 m über OK. Fahrbahnachse.

Vorplätze zu Garagen

Vorplätze zu Garagen müssen befestigt und vorschriftsmäßig entwässert werden.

3.0 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sowie Kommunikationsfreileitungen sind, vorbehaltlich der Regelung in § 68 (3) Satz 2 und 3 Telekommunikationsgesetz (TKG), nicht zulässig. Die Leitungen sind erdverkabelt auszuführen.

Schutterwald, den


planschmiede
hansert + partner mbb
architekten und stadtplaner

mörburgstraße 5 | 77746 schutterwald
fon 0781 – 20552793 | fax 0781 – 94902292
info@planschmiede-hansert.net

Martin Holschuh, Bürgermeister

Planverfasser

Begründung

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans
- 2.0 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht
- 3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben
 - 3.1 Vorbereitende Bauleitplanung
 - 3.2 Verbindliche Bauleitplanung
- 4.0 Beschreibung des Plangebiets
 - 4.1 Bestand - Lage, Bebauung, Erschließung, Ver- und Entsorgung
 - 4.2 Planungskonzept
 - 4.3 Zusammenstellung der Festsetzungen und deren geplanter Änderungen
- 5.0 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen
 - 5.1 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.2 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.3 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen
- 6.0 Umlegung und Kosten
- 7.0 Statistik

Gemeinde Schutterwald

2. Änderung des Bebauungsplans „Hinter den Höfen“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Stand: 18.10.2019

Begründung (Satzung)

3 / 10

Zukünftig sollen durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Dachaufbauten generell zulässig sein.

Außerdem sollen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der Baubereiche zulässig sein, was der gebauten Realität entspricht.

Die Grundzüge der Planung bleiben jedoch unverändert.

Die Änderungen umfassen den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinter den Höfen“. Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans „Hinter den Höfen“ nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht verlieren diese ihre Gültigkeit.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,74 ha und befindet sich im Osten der Gemeinde Schutterwald. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist begrenzt

- im Norden durch die Flst. Nr. 391/2, 401, 404, 405 und der Straße „Feiße Bündt“,
- im Osten durch die Flst. Nr. 451/2-451/4,
- im Süden durch die Hauptstraße L99,
- im Westen durch die Flst. Nr. 396/1 und 396/4.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen



Geltungsbereich 2. Änderung des Bebauungsplans "Hinter den Höfen" - ohne Maßstab

2.0 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Die 2. Änderung erfüllt die Voraussetzungen des § 13a Abs. 4 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren.

Durch den Bebauungsplan wird ein überbaubarer Bereich ausgewiesen, dessen Fläche deutlich weniger als 20.000 m² beträgt.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Dennoch muss sichergestellt werden, dass keine Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz durch die Umsetzung des Bebauungsplans eintreten. Deshalb wurde durch das Fachbüro IUS Institut für Umweltstudien Weibel & Ness GmbH eine Artenschutzrechtliche Stellungnahme erstellt.

Ferner ist die Eingriffsregelung für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

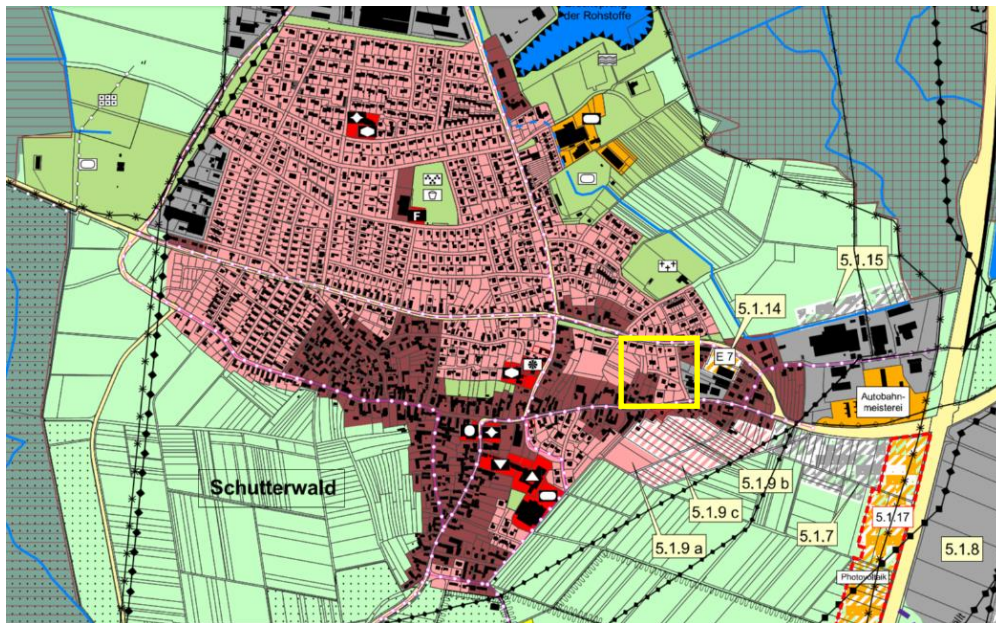
Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannter Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.

Der Bebauungsplan begründet weiter keine Zulässigkeit von Vorhaben, bei denen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung



Flächennutzungsplan 2009, 1. Änderung 2015, Verwaltungsgemeinschaft Schutterwald – Durbach - Hohberg – Ortenberg - Offenburg, ohne Maßstab

Im 2009 fortgeschriebenen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Schutterwald - Durbach - Hohberg - Ortenberg - Offenburg– gültig ist derzeit die 1. Änderung von 2015 - ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinter den Höfen“ und damit auch der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Hinter den Höfen“ als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Planungsgebiet gilt die 1. Änderung des Bebauungsplans "Hinter den Höfen" (Satzungsbeschluss am 20.05.1978), der als Gesamtes durch die vorliegende zweite Änderung überplant wird.

4.0 Beschreibung des Plangebiets

4.1 Bestand

Lage

Das Planungsgebiet liegt im Osten der Gemeinde Schutterwald. Es liegt unmittelbar nördlich an der Hauptstraße L99.

Bebauung

Im Planungsgebiet herrscht die Bebauung mit Einzelhäusern vor. Der Großteil der Bebauung stammt aus den aus den 1980er- und 1990er- Jahren Im Planungsgebiet selbst wurden bislang vier Gebäude errichtet, welche straßenseitig eingeschossig in Erscheinung treten.

Erschließung, Ver- und Entsorgung

Sämtliche Grundstücke im Planungsgebiet sind direkt über öffentliche Erschließungsstraßen erschlossen sowie an das Ver- und Entsorgungsnetz der Gemeinde angebunden. Lediglich die Grundstücke Flst. Nr. 400 und 400/2 sind bisher noch nicht erschlossen.

4.2 Planungskonzept

Seit der Aufstellung des Bebauungsplans „Hinter den Höfen“ im Jahre 1971 wurde das Wohngebiet fast vollständig mit Einzelhäusern bebaut. Der nördliche liegende Teilbereich wurde bislang nicht bebaut. Ebenso nicht bebaut ist das Flst. Nr. 399/3.

Durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans werden die Baugrenzen im Flst. Nr. 400 und 400/2 erweitert, sodass eine Bebauung mit zwei Einzelhäusern ermöglicht wird. Darüber hinaus sollen im gesamten Planungsgebiet - in einem für die jeweilige Umgebung verträglichen Rahmen - flexiblere Rahmenbedingungen zur Bebauung der Grundstücke geschaffen werden.

So wird die Festsetzung der Geschossflächenzahl, der Sockelhöhe und des zwingenden Vollgeschosses gestrichen. Dafür wird eine max. Traufhöhe festgesetzt. Zudem werden Walmdächer mit entsprechender Dachneigung sowie Flachdächer zugelassen.

Das Verbot von Nebenanlagen und Dachaufbauten wird aufgehoben und die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auch außerhalb der überbaubaren und in der Planzeichnung festgesetzten Grundstücksflächen gesichert.

Sämtliche anderen Festsetzungen bleiben unverändert.

4.3 Zusammenstellung der Festsetzungen und deren geplanter Änderungen

In der folgenden Übersicht ist dargestellt, ob und wie die Festsetzungen des Bebauungsplans „Hinter den Höfen“ in der vorliegenden 2. Änderung übernommen bzw. modifiziert werden.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen „Hinter den Höfen“

2. Änderung mit Kurzbegründung

Art der baulichen Nutzung

- WA – nicht zulässig § 4 Abs. 3
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Übernahme - keine Änderung notwendig

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0.4

Übernahme - keine Änderung notwendig

Zwingend 1 Vollgeschoss

Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse 1 (zwingend) streichen

GFZ 0,5

Festsetzung der GFZ streichen

Bauweise

Offene Bauweise – nur Einzelhäuser zulässig

Übernahme - keine Änderung notwendig

Überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzung der Baubereiche in der Planzeichnung

Übernahme und Erweiterung der Baubereiche auf den Flst. Nr. 400 und 400/2 auf 2,50 m umlaufenden Grenzabstand

Festsetzungen „Hinter den Höfen“

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und Stellplätze sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig soweit im Planinhalt nicht festgesetzt

Nebenanlagen sind unzulässig

Versorgungsanlagen

Versorgungsanlagen als Ausnahme zugelassen

Höhenlage der baulichen Anlagen

Höhenlage im Planinhalt festgesetzt

Sockel (Höhe Erschließungsstraße bis OK. Rohfußboden EG) = max. 1,20 m

Schutzfläche

Festsetzung von Sichtdreiecken an Straßenkreuzungen im zeichnerischen Teil

Örtl. Bauvorschriften „Hinter den Höfen“

Wohngebäude

SD, DN 38 - 45°, Ausnahmen zulässig
Höhe OK. Von Rohboden EG bis zum Schnittpunkt der Haus-Außenkante u. Ok. Sparren darf Max. 3,60 m betragen

Dachdeckung dunkles Material

Dachgauben sind unzulässig

Garagen

Flachdach bis max. 3 ° Neigung (Pultdächer sind unzulässig)

Max. Höhe 2,50 m

Einfriedungen

Zulässig an öffentlichen Straßen und Plätze
- Sockel bis 0,40 m mit Heckenhinterpflanzung
- Holzzäune mit Heckenhinterpflanzung
- Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohr oder Winkeleisen
Höhe max. 0,80 m über OK. Fahrbahnachse

2. Änderung mit Kurzbegründung

Änderung - Garagen und Stellplätze innerhalb und außerhalb der Baubereiche zulässig

Änderung - Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der Baubereiche zulässig

Übernahme – keine Änderung notwendig

Übernahme und Ergänzung durch Höhenfestsetzung für Flst. Nr. 400 und 400/2

Festsetzung der Sockelhöhe streichen – Traufhöhe der Gebäude wird festgesetzt, auf separate Festsetzung einer Sockelhöhe wird verzichtet. Höhe EG kann frei gewählt werden (z. B. Bauweise ohne Keller)

Übernahme – keine Änderung

2. Änderung mit Kurzbegründung

Änderung - SD, WD mit DN 20 – 45° zulässig, FD

Festsetzung Traufhöhe von 4,80 m in Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung der Dachdeckung streichen

Änderung - Dachaufbauten sind zulässig, zusätzliche Festsetzungen zur Gestaltung

Änderung - Dachform und Dachneigung wie Wohngebäude

Erhöhung der max. Traufhöhe auf 3,00 m

Übernahme – keine Änderung notwendig

***Nachrichtlich übernommene
Festsetzungen***

2. Änderung mit Kurzbegründung

Niederspannungsfreileitungen

Erdkabel zulässig

Übernahme in örtlichen Bauvorschriften

Sichtdreieck

Von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten
(Bepflanzung max. 0,80m über Fahrbahn)

Übernahme in planungsrechtliche Festsetzungen

Vorplätze zu Garagen

Befestigt und vorschriftsmäßig entwässert werden

Übernahme in örtlichen Bauvorschriften

5.0 Beschreibung und Begründung der geänderten Festsetzungen

5.1 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen

Die *Art der baulichen Nutzung* wird mit WA - Allgemeines Wohngebiet übernommen, ebenso die genaue Definition der zulässigen Nutzungen nach § 4 BauNVO. Nicht zugelassen sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Dies entspricht der Nutzung der Umgebung sowie der angestrebten Nutzung im Planungsgebiet.

Das *Maß der baulichen Nutzung* wird über die Grundflächenzahl GRZ sowie über die Traufhöhe die Höhe der baulichen Anlagen definiert.

Die Grundflächenzahl ist mit 0.4 festgesetzt, was der Lage im Ort entspricht und – bei den großzügig zugeschnittenen Grundstücken - sicherstellt, dass die Überbauung keine zu große Fläche beansprucht und damit keine zu hohe Verdichtung erfolgt.

Auf eine Festsetzung der Sockelhöhe, der GFZ und des zwingenden Vollgeschosses wie im alten Bebauungsplan wird verzichtet. Um die städtebaulich gewünschte Bebauung zu reglementieren, ist die Festsetzung der Traufhöhe ausreichend.

Da im alten Bebauungsplan die Definition der Höhe der baulichen Anlagen sowohl unter den planungsrechtlichen Festsetzungen vorgenommen wurde als auch - fälschlicherweise - in den Örtlichen Bauvorschriften, werden Festsetzungen zur Höhenentwicklung (Traufhöhe) beim Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Zusätzlich wird für die Flst. Nr. 400 und 400/2 die Oberkante der festgesetzten privaten Verkehrsflächen an der Straßenbegrenzungslinie, senkrecht gemessen in der Mitte der nächstgelegenen Gebäudeseite, als Bezugspunkt der Höhenfestsetzung festgesetzt.

Die Traufhöhe ist definiert als die maximal zulässige Höhe vom Bezugspunkt (Straßenhöhe – OK. Fahrbahn -bezogen auf NN.) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (bei Satteldach, Walmdach) bzw. bis zum oberen Abschluss der Attika (bei Flachdach). Zulässig ist eine maximale Traufhöhe von 4,80 m.

Diese Festsetzung wird in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung getroffen. Somit ist gewährleistet, dass das Erscheinungsbild des bisherigen baulichen Bestands auch bei Überformung (Erweiterungen, Neubauten) erhalten bleibt, die Bauherren dennoch ein gewisses Maß an Flexibilität bei der Wahl der Lage der Geschosse haben. So werden durch den Verzicht auf die Festsetzung zur Sockelhöhe beispielsweise Gebäude ohne Kellergeschoss realisierbar.

Die *Bauweise* wird aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen, wobei nur Einzelhäuser zulässig sind. Damit soll dem erfahrungsgemäßen größeren Bedarf an Einzelhäusern Rechnung getragen werden. Letztlich wird damit auch die Funktionsfähigkeit des Gebietes insbesondere im Hinblick auf den ruhenden Verkehr gesichert.

Die *überbaubaren Grundstücksflächen* werden aus dem Bebauungsplan „Hinter den Höfen“ zum Teil übernommen. Auf dem Flst. Nr. 399/1 wird die Baugrenze an das bestehende Hauptgebäude erweitert. Im Teilbereich der Flst. Nr. 400, 400/2 und 400/3 nördlich der Straße „Feiße Bündt“ wird durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche auf eine umlaufenden Grenzabstand von 2,50 m, die Bebauung mit zwei Einzelhäusern ermöglicht.

Die Festsetzung zu den *Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen* wird aufgehoben. Es wird festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baubereiche zulässig sind. Dadurch wird den Bauherren mehr Flexibilität bei der Gestaltung der Bebauung des Grundstücks eingeräumt

Das entspricht der dörflich geprägten Umgebung und der Umgebungsbebauung. Des Weiteren wird durch dadurch der Bebauungsplan der gebauten Realität angepasst. Die Regelungen der LBO bleiben dabei unberührt.

Die Festsetzung zu den *Versorgungsanlagen* wird übernommen, die Versorgungsanlagen können weiterhin als Ausnahmen zugelassen werden.

Die *Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung* wird aus dem Bebauungsplan „Hinter den Höfen“ übernommen. Sie sind von jeder Bebauung und Bepflanzung zwischen 0,80 m und 2,50 m freizuhalten.

Zusätzlich in den Bebauungsplan aufgenommen werden Festsetzungen zur privaten *Verkehrsfläche*. Zur Erschließung der Flst. Nr. 400 und 400/2 wird Flst. Nr. 400/3 als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Zusätzlich wird die öffentliche Grünfläche an der Kreuzung Hauptstraße – Rettmatt als *Verkehrsgrün* festgesetzt. Diese Fläche ist dauerhaft als extensive Wiesenfläche zu unterhalten.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Hauptgebäuden

Die Festsetzungen zu *Dächern und Dachaufbauten* werden modifiziert.

Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer mit der jeweils zugehörigen Dachneigung sowie Flachdächer.

Dachaufbauten sind zulässig. Eine Untersagung von Dachaufbauten jeglicher Art ist nicht mehr zeitgemäß und spiegelt die bisherige Entwicklung im Gebiet nicht wider.

Festsetzungen zur Gestaltung von Dachaufbauten sind notwendig, um allzu expressive Dachlandschaften zu verhindern.

Die Festsetzungen zur *Dacheindeckung* werden aufgehoben, da rechtlich nicht mehr haltbar.

Garagen

Die Festsetzungen zu Garagen werden modifiziert. Dachform und Dachneigung können wie bei den Wohngebäuden ausgeführt werden. Die max. Traufhöhe der Garagen wird auf 3,00 m erhöht.

Die Festsetzungen zu Einfriedungen werden aus dem Bebauungsplan „Hinter den Höfen“ übernommen.

5.3 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Im Bestandsbebauungsplan sind nachrichtlich übernommene Festsetzungen enthalten, deren Regelungscharakter unklar ist. Sie werden in der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. den örtlichen Bauvorschriften zugeordnet und damit in den rechtlich verbindlichen Teil des Bebauungsplans überführt.

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von *Niederspannungsfreileitungen* werden aus dem Bebauungsplan „Hinter den Höfen“ übernommen und den örtlichen Bauvorschriften hinzugefügt.

Im zeichnerischen Teil des alten Bebauungsplans sind *Sichtdreiecke* an Straßenkreuzungen eingetragen, die von Bebauung freizuhalten sind. In der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans werden diese *Sichtdreiecke* übernommen und den planungsrechtlichen Festsetzungen zugefügt.

Die Festsetzungen zu den *Vorplätzen von Garagen* werden aus dem Bebauungsplan „Hinter den Höfen“ übernommen und den örtlichen Bauvorschriften zugefügt.

6.0 Umlegung und Kosten

Durch den vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans entstehen der Gemeinde keine Kosten. Die Umsetzung der Maßnahme (Erschließung, Umlegung, etc.) im nördlichen Teilbereich, wird durch einen privaten Investor durchgeführt.

7.0 Statistik

Gesamtfläche Planungsgebiet	ca.	7.419 m ²
davon		
Allgemeines Wohngebiet	ca.	5.848 m ²
öffentliche Grünflächen (Verkehrsgrün)	ca.	37 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca.	1.534 m ²
davon private Verkehrsfläche	ca.	105 m ²

Schutterwald, den


planschmiede
hansert + partner mbb
architekten und stadtplaner

mörburgstraße 5 | 77746 schutterwald
fon 0781 – 20552796 | fax 0781 – 94902292
info@planschmiede-hansert.net

Martin Holschuh, Bürgermeister

Planverfasser

**Änderung des Bebauungsplanes
„Hinter den Höfen“ in Schutterwald
Artenschutzrechtliche Stellungnahme
zur Begehung am 08.04.2019**



April 2019

Bauherren:

Claudia und Tino Cassiani, Schutterwald
sowie
Thomas Herrmann, Schutterwald

Bearbeiter:

IUS Institut für Umweltstudien
Weibel & Ness GmbH
Heidelberg · Potsdam · Kandel

Bauherren: Thomas Herrmann
Rehweg 1
77746 Schutterwald

Claudia und Tino Cassiani
Waldstraße 8/1
77746 Schutterwald

Bearbeitung: IUS - Institut für Umweltstudien
Weibel & Ness GmbH
Römerstraße 56
69115 Heidelberg
Telefon: (0 62 21) 1 38 30-0
Telefax: (0 62 21) 1 38 30-29
E-Mail: heidelberg@weibel-ness.de

Projektbearbeitung: Ralf Harter, Dipl.-Ing. Landespflege (FH)

Projektnummer: 3947

Heidelberg, 10.04.2019



Ralf Harter

Inhalt

1	Anlass.....	1
2	Ergebnisse.....	2
3	Fazit/Artenschutzrechtliche Betrachtung.....	3

Abbildungen

Abbildung 1:	Abgrenzung des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes, rot umrandet sowie Lage der Bäume	1
Abbildung 2:	Blick auf die Grundstücke (Aufnahme vom 08.04.2019)	2

1 Anlass

Auf den Flurstücken 400, 400/2, 400/3 sowie 401/A, im Osten der Ortslage von Schutterwald, ist die Errichtung von zwei Wohngebäuden geplant. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist der Bebauungsplan „Hinter den Höfen“ zu ändern. Die Flächen wurden bisher als Obstbaum-/ Gartengrundstücke genutzt (vgl. Abbildung 1).

Im Zuge des Änderungsverfahrens sind artenschutzrechtliche Belange im Sinne des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. So kann es bei Rodung der Bäume zum Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für europäisch geschützte Tierarten (europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) kommen. Aufgrund der Habitatstruktur auf den Flächen ist insbesondere die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Nester, Nischen, Quartiere) von Fledermäusen und Vögeln in Baumhöhlen oder Astausbrüchen und unter Rindenschuppen denkbar. Darüber hinaus sind bei einem entsprechenden Habitatangebot Vorkommen von Reptilien möglich.

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit wurde am 08.04.2019 eine Begehung der Flächen durchgeführt. Dabei wurde auf Baumhöhlen und vorjährige Vogelnester sowie, entsprechend der Jahreszeit, auf Vögel mit revieranzeigendem Verhalten (Reviergesang, Eintragen von Nistmaterial) geachtet. Ebenso wurde auf den Flächen nach Habitatstrukturen gesucht, die für Reptilien besonders geeignet sind.

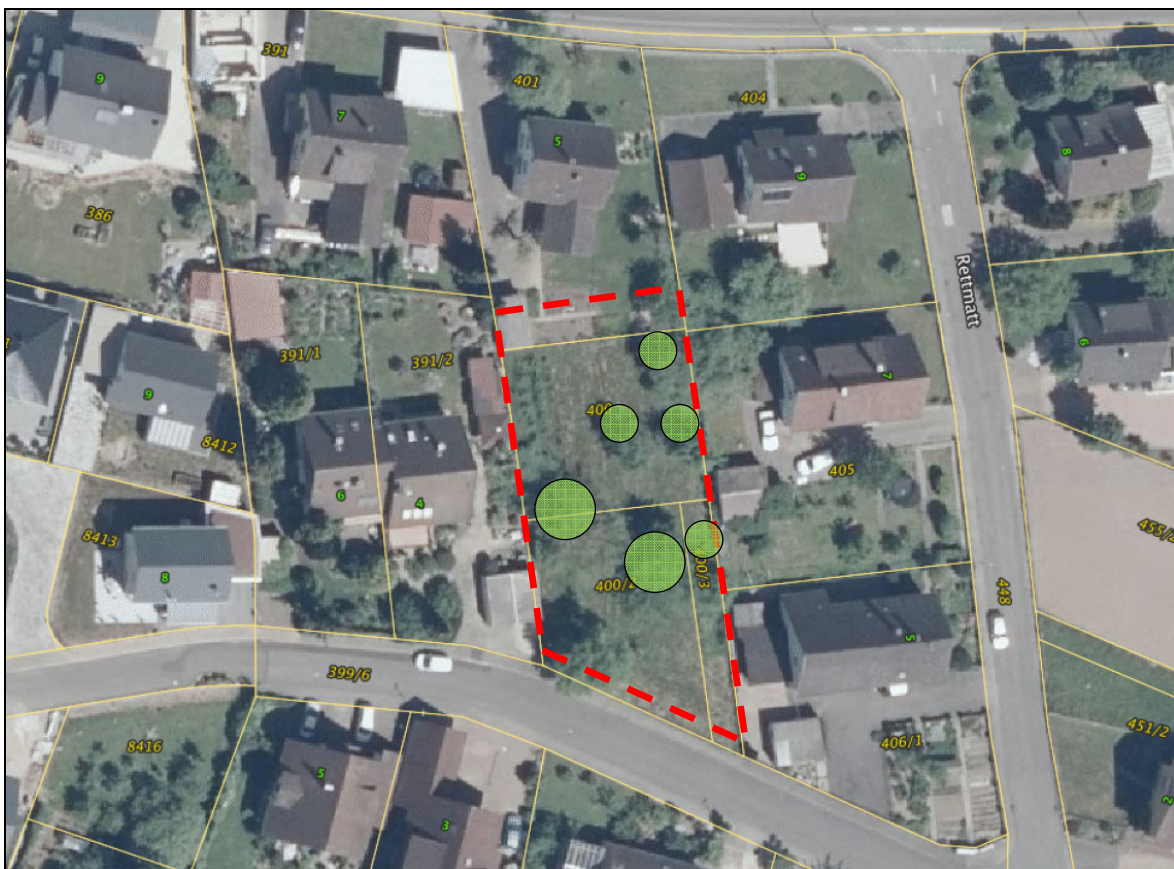


Abbildung 1: Abgrenzung des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes, rot umrandet sowie Lage der Bäume (grüne Kreise)

2 Ergebnisse

Derzeit stehen noch vier größere Apfelbäume mit einem Stammumfang von jeweils rd. 110 cm, ein Kirschbaum mit rd. 150 cm sowie ein Nussbaum mit rd. 130 cm Stammumfang auf den Grundstücken. Ein Apfelbaum wurde nachgepflanzt (siehe Abbildung 2).

Bis auf die Obstbäume ist die Fläche strukturarm, die Wiese wird regelmäßig gemäht und weist einen artenarmen, gräserdominierten Bestand auf. Habitatstrukturen wie offene Bodenstellen, Totholz- oder Schnittguthaufen, Altgrasbestände oder blütenreiche Saumstrukturen sind nicht vorhanden.



Abbildung 2: Blick auf die Grundstücke (Aufnahme vom 08.04.2019)

Potential/Nachweise Fledermäuse

Bei der Begehung konnten keine Hinweise auf eine Quartiernutzung der Bäume durch Fledermäuse festgestellt werden. Baumhöhlen, Astabbrüche oder abstehende Rindenschuppen, die als Tagesquartiere von Arten wie der Zwergfledermaus genutzt werden können, sind an den Bäumen nicht vorhanden. Die Fällung der Bäume führt daher nicht zum Verlust von Ruhestätten für Fledermäuse.

Potential/Nachweise Vögel

Die Begehung erbrachte keine Anzeichen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln an den Obstbäumen. Baumhöhlen, Astabbrüche oder abstehende Rindenschuppen, die als Brutplätze für höhlen- oder nischenbrütende Vogelarten genutzt werden können,

sind an den Bäumen nicht vorhanden (vgl. Fledermäuse). Bei der Begehung konnten auch keine Vögel mit revieranzeigendem Verhalten festgestellt werden. Die aufgehängten Nistkästen waren nicht besetzt.

Potential/Nachweise Reptilien

Hinweise auf ein Vorkommen von Reptilien auf den Flächen konnten ebenfalls nicht gefunden werden. Grundsätzlich denkbar wäre ein Vorkommen von Mauer- oder Zauneidechse als artenschutzrechtlich relevante Arten. Aufgrund des Fehlens entsprechender Habitatstrukturen (Stein-, Totholzhaufen, offene Bodenstellen mit grabbarem Material, dichte Gebüsche mit Saumstrukturen), die als Versteck- Rückzug- und Überwinterungsmöglichkeiten bzw. als Eiablage- oder Sonnplatz dienen können und der isolierten, innerörtlichen Lage, ist nicht von einem regelmäßigen Vorkommen der Arten auf den Flächen auszugehen.

3 Fazit/Artenschutzrechtliche Betrachtung

Auf Grundlage der Begehung ist davon auszugehen, dass durch die Baumrodungen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden, da europäische Vogelarten bzw. ihre Brutplätze oder Fledermäuse bzw. ihre Quartiere nicht betroffen sind. Die Nachsuche nach Habitatstrukturen, die für Reptilien (Mauer-/ Zauneidechse) geeignet wären, erbrachte ebenfalls keine Nachweise. Auch für diese Arten ist eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit auszuschließen.

Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 1),
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der Europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Nr. 2),
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 3)

treten bei Fällung der Bäume nicht ein.

Ursächlich für das Fehlen von Vogelbruten ist, neben den fehlenden Baumhöhlen oder sonstigen Habitatstrukturen, die Lage der Grundstücke innerhalb der Siedlung, was zu häufigen Störungen führt.

Sonstige gemeinschaftlich geschützte Arten finden auf den Grundstücken ebenfalls keine geeigneten Habitatstrukturen. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG kann daher ausgeschlossen werden.

**Gemeinde Schutterwald, 2. Änderung des Bebauungsplans „Hinter den Höfen“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht**

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Träger der öffentlichen Belange und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB

18.10.2019

	TÖB	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägung	Beschlussvorschlag
01	<p>Landratsamt Ortenaukreis Baurechtsamt 09.10.2019</p>	<p>Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig.</p> <p>Wir bitten, uns nach der ortsüblichen Bekanntmachung zwei Fertigungen der Unterlagen (Satzung, Begründung, Bebauungsvorschriften, dazugehörige Pläne, Fachgutachten) auf dem Postweg sowie auf elektronischem Wege zukommen zu lassen. Des Weiteren legen Sie uns bitte einen Nachweis über die Bekanntmachung auf dem Postweg vor.</p> <p>Es werden folgende Anregungen vorgebracht:</p> <p>Satzung: Die LBO wurde zuletzt mit Wirkung zum 01.08.2019 geändert.</p> <p>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen: Ziffer 1.0: Im dritten Absatz muss es anstatt „§ 1 Abs. 5“ „§ 4 Abs. 3“ BauNVO heißen.</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ und eine maximale Traufhöhe festgesetzt. Eine GFZ, eine BMZ oder eine maximale Zahl an Vollgeschossen wird nicht festgesetzt. Nach § 17 Abs. 1 BauNVO darf, auch wenn eine GFZ oder BMZ nicht festgesetzt wird, die in der Tabelle des § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebene GFZ (für ein WA: 1,2) nicht überschritten</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

	TÖB/Öffentlichkeit	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>werden. Andernfalls wäre der Bebauungsplan nichtig. Wir regen an, zu prüfen, ob im vorliegenden Bebauungsplan dieser Umstand ebenfalls eintreten könnte. Falls ja, wäre eine maximal zulässige GFZ festzusetzen</p> <p>Örtliche Bauvorschriften: Ziffer 1.1: Außer Wohngebäuden sind nach den planungsrechtlichen Festsetzungen z.B. auch Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Wir gehen davon aus, dass auch für diese Arten der Nutzung die Vorgaben zur Dachgestaltung gelten und empfehlen deshalb in der Überschrift und im Text nicht nur von „Wohngebäuden“ sondern von „Hauptgebäuden“ zu sprechen.</p> <p>Zeichnerischer Teil: Gegenüber bisher sollen auch Flachdächer zulässig sein. In der Nutzungsschablone sollte noch definiert werden, bis zu welcher Dachneigung es sich nach dem Planungswillen der Gemeinde um ein Flachdach handelt. Derzeit widersprechen sich die Angaben der Nutzungsschablone. Auch könnte darüber nachgedacht werden, ob die Dachneigung nicht zwischen 0 und 45° frei wählbar sein soll.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass die dargestellten Höhen auch die Bezugshöhen nach Ziffer 2.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind. Eine entsprechende Ergänzung der Legende wäre insofern hilfreich</p>	<p>Mit einer Festsetzung einer maximale Traufhöhe von 4,80 m wird sichergestellt, dass eine GFZ von 1,2 nicht erreicht werden kann. Schon eine GFZ von 0,8 (würde einem zweiten Vollgeschoss entsprechen) ist nur durch die Errichtung von Gauben möglich.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen, die Dachneigung für Flachdächer wird festgesetzt. Eine Öffnung der Festsetzung zur zulässigen Dachneigung ist gestalterisch nicht gewünscht und entspricht nicht der bereits vollständig bebauten Umgebung.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen, die Bezeichnung wird in der Legende ergänzt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

	TÖB/Öffentlichkeit	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>Sofern auf dem Flst. Nr. 399/1 die Überschreitung der Baugrenze von baulichen Anlagen nach § 23 Abs. 3 BauNVO herrührt (z.B. Dachüberstand), ist keine Änderung der Baugrenzen erforderlich. Sollte sich jedoch die Gebäudeaußenwand außerhalb der Baugrenze befinden, sollte im Rahmen der Bebauungsplanänderung die Baugrenze an den Bestand angepasst werden.</p> <p>Begründung: Ziffer 4.3, Höhenlage: Dort sollte korrigiert werden, dass nicht die Gesamthöhe sondern die Traufhöhe der Gebäude festgesetzt wird (s. Ziffer 4.2 Begründung).</p>	<p>Die Anregung wird aufgenommen, die Baugrenze auf dem Flst. Nr. 399/1 wird an den Bestand angepasst. (Vergrößerung Baubereich um 1,20 m)</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen, die Bezeichnung entsprechend geändert.</p>	<p>Die Anregung wird aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>