

	Gemeinde : Waldstetten Gemarkung: Waldstetten Kreis : Ostalbkreis
---	---

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Nördlich des Schwarzhornwegs“

Stand: Beschluss Satzung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planänderung
2. Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung
3. Verfahren und Rechtsgrundlagen
4. Flächennutzungsplan
5. Änderungen von Festsetzungen des Bebauungsplans
6. Auswirkung der Planung

1. Anlass und Ziel der Planänderung

Aufgrund einer Anfrage eines Grundstückseigentümers aus dem Plangebiet, das vorhandene Satteldach in ein Pultdach abzuändern, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 26.04.2012 beschlossen, diesem Anliegen Rechnung zu tragen und den Bebauungsplan „Nördlich des Schwarzhornwegs“ in der Weise abzuändern, dass weitere Dachformen zugelassen sowie die Traufhöhen- und Firsthöhenregelung geändert werden.

Der Bebauungsplan „Nördlich des Schwarzhornwegs“ wurde am 10.08.1989 genehmigt. Da sich zwischenzeitlich die Vorschriften bzgl. des Erlasses von Bebauungsplänen geändert haben, ist es erforderlich, einen neuen Plan zu fertigen sowie den Textteil gesamt neu zu fassen.

2. Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

Der räumliche Geltungsbereich umfasst gesamt den Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans „Nördlich des Schwarzhornwegs“. Die genaue parzellenscharfe Abgrenzung ergibt sich aus der Planurkunde Maßstab 1 : 500 des Büros LK&P. vom 26.07.2012.

3. Verfahren und Rechtsgrundlagen

Seit dem Jahr 2007 können Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, nach dem beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Das beschleunigte Verfahren entspricht im Wesentlichen dem für geringfügige Planänderungen schon immer möglichen vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Die Pflicht zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entfällt.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt bzw. geändert werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m². Bei einer Grundfläche über 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² muss eine Einzelfallprüfung durchgeführt werden und nachgewiesen werden, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Monitoringmaßnahmen nach § 4 c BauGB sind ebenfalls nicht durchzuführen. Die Auswirkungen der Planung sind allerdings auch weiterhin abwägungspflichtig. Lediglich die formalen Anforderungen, die mit der förmlichen Umweltprüfung verbunden sind, entfallen.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist ein Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die in dem Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Der Geltungsbereich umfasst 28.654 m². Als Wohnbaufläche werden 23.685 m² ausgewiesen, die nach festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) über eine zulässige Grundfläche von lediglich 7.106 m² verfügen. Damit verbleibt die festgesetzte Grundfläche unter den vorgegebenen 20.000 m². Durch die Änderung der Planung wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben zugelassen, noch sind europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete betroffen.

4. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd/Waldstetten als allgemeines Wohngebiet im Bestand ausgewiesen. Da die Art der Nutzung im Änderungsbereich weiterhin beibehalten wird, sind somit auch die Voraussetzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

5. Änderungen von Festsetzungen des Bebauungsplans

Im Folgenden werden die wesentlichen, gegenüber der Ursprungsfassung, geänderten Festsetzungen aufgeführt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.
- Die Festsetzung der Geschossflächenzahl mit 0,4 wurde ersatzlos gestrichen.
- 1.6 Regelung, dass Garagen und überdachte Stellplätze mit einem Mindestabstand von 2,00 mtr. gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden können.
- 1.13 Grünflächendefinition für Spielplatz.
- 1.14 Neuaufnahme Leitungsrecht 2 bzgl. der bereits vorhandenen Stromversorgungsleitungen.
- 1.15 Detaillierte Ausführungen zu den Pflanzgeboten bzw. Pflanzbindungen.
- 1.19 Allgemeine Zulassung von Nebenanlagen bis zu 20 cbm auch in nicht überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht zwischen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche.

2. Örtliche Bauvorschriften

- 2.1.1 Vorschrift zur Begrünung von Fassaden bei Garagen und Nebengebäuden sowie Stützmauern, sofern die Stellung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche liegt.
- 2.1.2 Zulassung von Pultdächern und sonstigen flach geneigten Dächern mit einer Dachneigung bis 15 Grad, sowie von Flachdächern. Bei der Dachdeckung wird zusätzlich die Farbe grau zugelassen. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10 Grad müssen extensiv begrünt werden. Bzgl. der Dachaufbauten wird auf die jeweils gültige Fassung der

Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln der Gemeinde Waldstetten verwiesen.

- 2.2 Gebäudehöhen – Änderung der First- und Traufhöhen.
- 2.3 Forderung bei privaten Verkehrs-, Park- und Hofflächen nach wasserdurchlässigen Belägen.
- 2.4 Änderung bzgl. der Höhenverhältnisse bei Einfriedigungen sowie Einführung eines Bodenabstands für Einfriedigungen.

4.0 Aufnahme von Pflanzlisten.

5.0 Aufnahme von Hinweisen.

6. Auswirkung der Planung

Die Änderung ermöglicht es, die noch vorhandenen Bauplätze mit Gebäuden mit heute gängigen Dachformen zu bebauen bzw. vorhandene Gebäude entsprechend abzuändern.

Waldstetten, den 26.07.2012/27.09.2012

Gez.

Gerhard Seiler
Bauverwaltung Gemeinde Waldstetten