

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Areal Häußler/Stöferle“

- I) Satzung über den Bebauungsplan „Areal Häußler/Stöferle“**
- II) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Areal Häußler/Stöferle“**
- III) Ergebnisse im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung**
(folgt nach der Beteiligung)

Stand: 07.08.2018



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bodanstraße 38
88079 Kressbronn

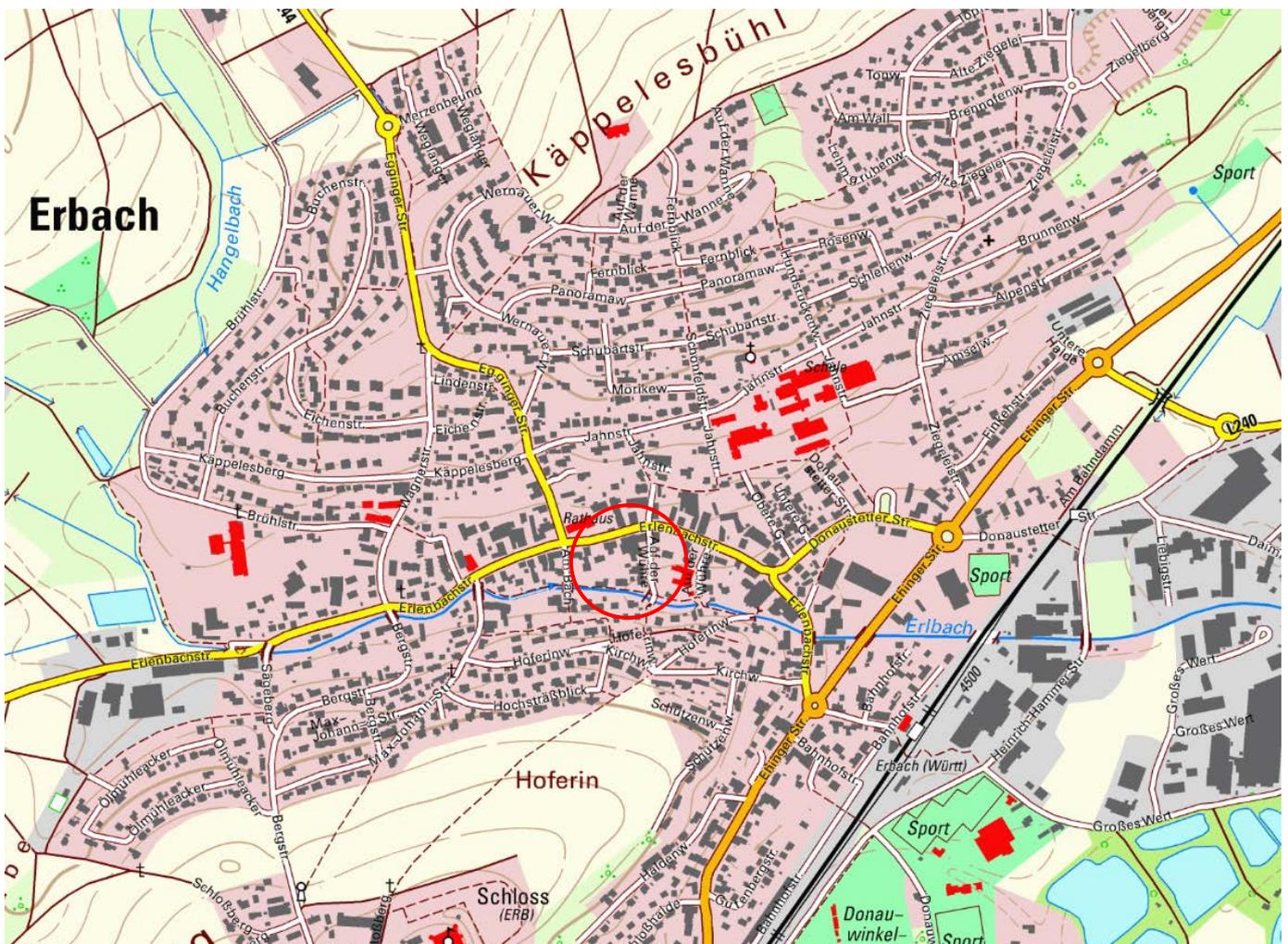
Telefon +49 (0) 7543 962 98 13
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

Fax +49 (0) 7543 962 98 20
E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

I) SATZUNG über den Bebauungsplan „Areal Häußler/Stöferle“

Fassung vom: 07.08.2018

- zur öffentlichen Auslegung -



RECHTSGRUNDLAGEN

| | |
|---|--|
| Baugesetzbuch (BauGB) | i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) |
| Baunutzungsverordnung (BauNVO) | i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) |
| Planzeichenverordnung (PlanzV90) | vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) |

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Erbach in öffentlicher Sitzung am 2018 den Bebauungsplan „Areal Häußler/Stöferle“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 07.08.2018 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung zum Bebauungsplan „Areal Häußler/Stöferle“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 07.08.2018
- Textteil in der Fassung vom 07.08.2018

§ 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan „Areal Häußler/Stöferle“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Erbach, den

.....
Achim Gaus, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan „Areal Häußler/Stöferle“

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 2018 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Erbach, den

.....
Achim Gaus, Bürgermeister

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

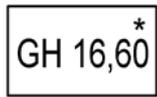
zum Bebauungsplan „Areal Häußler/Stöferle“

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§§ 1a, 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

| | | |
|------------------|---|--------------------------------------|
| | 1.1 Art der baulichen Nutzung | § 9 (1) 1 BauGB |
| MU | 1.1.1 Urbanes Gebiet (MU) | § 6a BauNVO |
| | 1.1.1.1 Zulässig im Urbanen Gebiet sind folgende Nutzungen: 1. Wohngebäude, 2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 4. sonstige Gewerbebetriebe, 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. | § 6a (2) BauNVO |
| | 1.1.1.2 Die Nutzungen nach § 6a (3) BauNVO: 1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, 2. Tankstellen werden gem. § 1 (6)1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind im Urbanen Gebiet nicht zulässig. | § 1 (6) 1 BauNVO |
| | 1.2 Maß der baulichen Nutzung (* Zahlenwerte sind Beispielwerte) | § 9 (1) 1 BauGB |
| VG III * | 1.2.1 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse gem. Planeintrag | § 16 (2) 3 BauNVO § 20 (1) BauNVO |
| GRZ 0,6 | 1.2.2 Höchstzulässige Grundflächenzahl Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sowie durch baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. | § 16 (2) 1 BauNVO § 19 (4) BauNVO |
| WH 9,80 * | 1.2.3 Höchstzulässige Wandhöhe in Meter über EFH gem. Planeintrag | § 16 (2) 4 BauNVO § 18 (1) BauNVO |

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Wandhöhe ist beim Satteldach der Schnittpunkt der Außenwand bis Oberkante (OK) Dachhaut.



- 1.2.4 Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über EFH gem. Planeintrag § 16 (2) 4 BauNVO
§ 18 (1) BauNVO

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim Satteldach Oberkante (OK) Firstziegel bzw. Dachhaut.

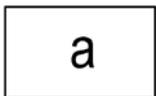
- 1.3 Höhenlage der Gebäude** § 9 (3) BauGB
(* Zahlenwerte sind Beispielwerte)



- 1.3.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter über NN gem. Planeintrag

Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig.
Überschreitungen sind bis max. 20 cm zulässig.

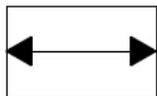
- 1.4 Bauweise** § 9 (1) 2 BauGB



- 1.4.1 abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO



Abweichend von der offenen Bauweise sind an den Grundstücksgrenzen, die im Lageplan mit **(A)** gekennzeichnet sind, Unterschreitungen der erforderlichen Abstandsflächen nach § 5 LBO (Landesbauordnung für Baden-Württemberg) zulässig.



- 1.4.2 Stellung der baulichen Anlagen - Hauptgebäuderichtung § 9 (1) 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Hauptgebäuderichtung festgelegt. Abweichungen von der vorgegebenen Hauptgebäuderichtung bis max. 10° sind zulässig.

- 1.5 Überbaubare Grundstücksflächen** § 9 (1) 2 BauGB



- 1.5.1 Baugrenzen § 23 (1,3) BauNVO

- 1.5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 (5) BauNVO
i.V.m.

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Zufahrten und Wege,
- Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO,

1.6 Flächen für Tiefgaragen (TGa), Garagen (Ga) und Stellplätze (ST) § 9 (1) 4 BauGB

Tiefgaragen (TGa) mit deren Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen (Ga) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

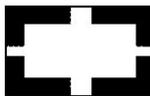


Stellplätze (ST) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

1.7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 13 BauGB

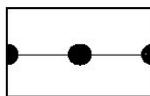
Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit Ausnahme erforderlicher Umspannstationen unterirdisch zu führen.

1.8 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



1.8.1 Planbereich § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



1.8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung § 16 (5) BauNVO

hier: unterschiedliche EFH und Hauptgebäuerichtung

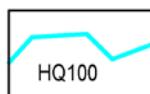
1.8.3 Nutzungsschablone

| Planungsrechtliche Festsetzungen | |
|----------------------------------|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |
| 7 | — |

Füllschema der Nutzungsschablone

- 1 – Art der baulichen Nutzung
- 2 – höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (VG)
- 3 – höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 4 – höchstzulässige Wandhöhe (WH) in Meter über EFH
- 5 – höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über EFH
- 6 – höchstzulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter über NN
- 7 – Bauweise

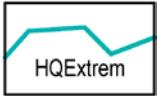
2. Nachrichtliche Übernahme § 9 (6a) BauGB



2.1 Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz)

Abgrenzung gem. Hochwassergefahrenkarte bei Hochwasser HQ100.

In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis – Wasserwirtschaftsamt zulässig.

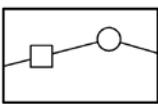


2.2 **Risikogebiete** im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 WHG (Wasserhaushaltsgesetz)

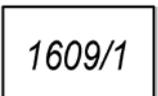
Abgrenzung gemäß Hochwassergefahrenkarte bei extremen Hochwasser – HQextrem.

3. Hinweise

3.1 **Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)**



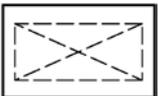
vorhandene Grundstücksgrenzen



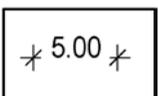
Flurstücknummern (beispielhaft)



vorhandene Haupt- und Nebengebäude mit Angabe Hausnummer und bestehender Nutzung



geplanter Gebäudeabbruch



Maßlinie (beispielhaft)

3.2 **Unterirdische Leitungen**

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

3.3 **Archäologische Denkmalpflege**

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

3.4 Wasser- und Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Baugebiet zu verwerten.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

3.5 Höhensystem

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das "Deutsche Haupthöhennetz 2016", abgekürzt „DHHN2016" (Angaben in m über Normal Null).

3.6 Hinweise zu Photovoltaik- und Solarthermie-Kollektoren

Die Anlagenelemente müssen dem neuesten Stand des Insektenschutzes bei PV-Anlagen entsprechen.

3.7 Hochwasser-Risikogebiete gemäß Hochwassergefahrenkarte

Nach der Hochwassergefahrenkarte liegt der Geltungsbereich in geringem Umfang innerhalb der Abgrenzung eines Überschwemmungsgebietes (HQ100) sowie innerhalb der Abgrenzung bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem).

In Gebieten, die erst bei einem HQextrem überschwemmt werden, ist das Bauen grundsätzlich möglich. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden.

Im Internet sind dazu unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.

4. Anlagen zum Bebauungsplan

4.1 Lageplan in der Fassung vom 07.08.2018

4.2 Begründung in der Fassung vom 07.08.2018

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Erbach, den

.....
Achim Gaus, Bürgermeister

TEIL I: BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Areal Häußler/Stöferle“

INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Anlass der Planung / Planungsziele
6. Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB / Verfahren
7. Auswirkungen der Planung
 - 7.1 Erschließung
 - 7.2 Ver- und Entsorgung
 - 7.3 Auswirkungen auf das Klima
 - 7.4 Hochwasser
 - 7.5 Artenschutz
8. Altlasten
9. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
10. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB
11. Anlagen

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 2.033 m², mit den Flurstücken Nr. 187 und 188.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Wegefläche entlang der Erlenbachstraße - L240, Flurstück Nr. 234/1,
- Im Osten durch die öffentliche Verkehrsfläche der Straße Auf der Wühre, Flurstück Nr. 188/1,
- Im Süden durch das Flurstück Nr. 191,
- Im Westen durch die Flurstücke Nr. 181/1, 184 sowie einer Teilfläche der Wegefläche Flurstück Nr. 234/1

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Der Planbereich befindet sich in der Stadtmitte von Erbach, südlich an der Erlenbachstraße, (L240) und westlich der innerstädtischen Erschließungsstraße Auf der Wühre gelegen.

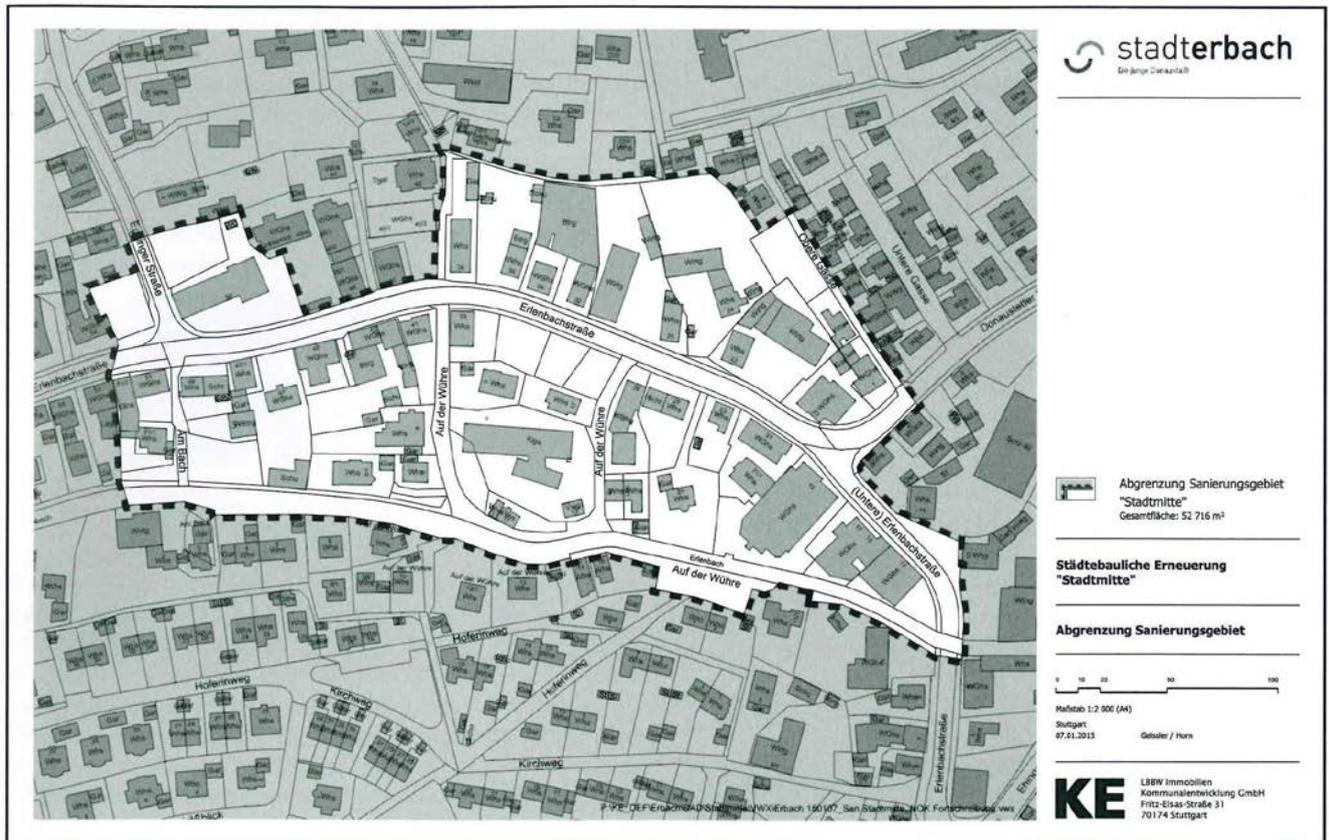
Gegenwärtig befinden sich auf den Grundstücken 2 Wohngebäuden, 2 Betriebsgebäude, ein Schuppen sowie eine Garage. Der Gebäudezustand weist von der Bausubstanz her starke bis schwerwiegende Mängel auf.

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in Privatbesitz.



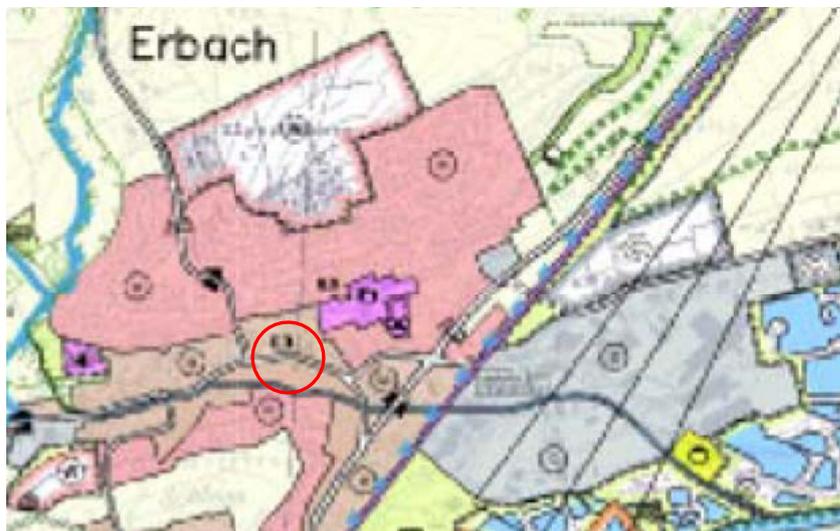
3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Stadtmitte“ nach § 142 Abs. 1, 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO), in Kraft getreten am 19.02.2015.



4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt innerhalb des Plangebietes „gemischte Baufläche“ dar.



Aktueller rechtswirksamer FNP (Ausschnitt)

Eine Entwicklung kann somit aus dem aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan abgeleitet werden.

5. ANLASS DER PLANUNG / PLANUNGSZIELE

In Anlehnung an die Ausarbeitungen der städtebaulichen Untersuchung im Rahmen des Sanierungsgebietes „Stadtmitte“ beabsichtigen die Eigentümer das Areal neu zu bebauen.

Grundsätzliches Planungsziel ist die harmonische Einbindung einer Bebauungsstruktur in die umgebende, bestehende Bebauung. Die vorhandene Bebauung im Plangebiet soll abgebrochen werden und durch Neubauten mit Wohn- und Gewerbenutzungen ersetzt werden. Hierbei soll die jetzige straßenseitige Gebäudeflucht wieder aufgenommen werden. Im rückwärtigen Grundstücksbereich soll ein weiteres Wohngebäude errichtet werden.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurden dem Bebauungsplan folgende, weitere grundsätzlichen Planungsziele zugrunde gelegt:

- Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO
- Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse
- Festsetzungen einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ)
- Festsetzungen höchstzulässiger Wandhöhen (WH) und Gebäudehöhen (GH)
- abweichende Bauweise für erforderliche Reduzierung der Abstandsflächen

6. PLANERFORDERNIS NACH § 1 (3) BAUGB / VERFAHREN

Durch den Bebauungsplan „Häusler-Areal“ sollen die erforderlichen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für den Standort geschaffen werden.

§ 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Durchführung im „beschleunigten Verfahren“

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 2,0 ha, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Im Zusammenhang mit den geplanten Neubauten sind im Rahmen des Bebauungsplanes keine Gründe gegeben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ebenfalls sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB keine Natura 2000-Gebiete betroffen.

Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die betroffenen Schutzgüter insgesamt zu befürchten.

Vorhandene Bestandsvegetation, die in Folge der geplanten Bebauung entfällt, kann innerhalb des Plangebietes durch Neupflanzungen ausgeglichen werden.
Eine Überprüfung, ob artenschutzrechtliche Belange das Bebauungsplanverfahren einschränken, erfolgt in Form einer artenschutzrechtlichen Einschätzung.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Danach wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Areal Häußler/Stöferle“ beschlossen.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Erschließung

Die verkehrstechnische Anbindung der geplanten Neubebauung erfolgt über die vorhandene Straßenführung der „Erlenbachstraße“, als auch über die Straße „Auf der Wühre“. Bauliche Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

7.2 Versorgung und Entsorgung

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden.
Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen.

Die Grundstücksentwässerung erfolgt wie im Bestand im Mischsystem.
Das anfallende Niederschlagswasser und Schmutzwasser werden an das vorhandene Mischsystem angeschlossen.
Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

7.3 Auswirkungen auf das Klima

Das Plangebiet liegt im Stadtzentrum von Erbach.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um überwiegend bebaute Flächen. Vorhandene Baumstandorte im rückwärtigen Bereich können nicht erhalten werden und werden durch Neupflanzungen ersetzt.

Durch die Neubebauung werden vorhandene Kaltluftentstehungsflächen, die einen wesentlichen Beitrag zu einem guten Klima leisten, von der Planung nicht betroffen.
Im Rahmen der Neubebauung werden ebenfalls die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) zugrunde gelegt.

8. **ATTLASTEN**

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind nicht bekannt. Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

9. **BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung werden in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Art der baulichen Nutzung

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan entsprechend der geplanten Nutzung ein **Urbanes Gebiet** (MU) gem. § 6a BauNVO fest.

Auf der Grundlage des § 1 BauNVO werden innerhalb des gesamten Plangebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

Mit den als zulässig festgesetzten Nutzungen im Urbanen Gebiet – Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - soll den umgebenden Nutzungen in der Stadtmitte von Erbach Rechnung getragen werden.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten sollen Störungen der vorhandenen Gebietsstruktur vermieden werden. Der Ausschluss von Tankstellen ist erforderlich, da diese Nutzungen aufgrund der umgebenden Strukturen nicht in Betracht kommen bzw. nicht gebietsverträglich sind. Der Charakter des Urbanen Gebietes bleibt durch die vorgenannten Ausschlüsse weiterhin gewahrt.

Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er die Zahl der Vollgeschosse, eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen für die Bauquartiere in Form einer höchstzulässigen Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) festsetzt.

Mit diesen Festsetzungen soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung mit homogenem Erscheinungsbild unter Berücksichtigung der umgebenden Strukturen erzielt werden.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO werden eingehalten. Gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sowie durch baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Öffentliche und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Höhenlage der Gebäude

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) orientiert sich an den geplanten angrenzenden Straßenhöhen und an den vorhandenen Geländehöhen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In Anbetracht der geplanten Bebauung und der vorhandenen, umgebenden Bebauungen wird im Plangebiet eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind an den Grundstücksgrenzen, die im Lageplan gekennzeichnet sind, Unterschreitungen der erforderlichen Abstandsflächen nach § 5 LBO (Landesbauordnung für Baden-Württemberg) zulässig. Diese zulässigen Unterschreitungen orientieren sich an den ehemaligen Baustrukturen und angrenzenden Bebauungen, die nahezu bis an die straßenseitigen Grundstücksgrenzen errichtet wurden. Dies ist auch in der vorliegenden Planung erwünscht.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplante Bebauung flächenhaft ausgewiesen und sollen die künftige Bebauung mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

Die künftige Lage der geplanten Bebauung wird über die „Stellung der baulichen Anlagen – Hauptgebäuerichtung“ festgesetzt.

Flächen für Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze

Die Anordnung der Flächen für Tiefgaragen ist auf dem gesamten Baugrundstück zulässig, so dass innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die künftige Situierung gegeben ist. Die Anordnung der Flächen für Garagen und Stellplätze ist auf die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf die hierfür festgesetzten Flächen beschränkt. Dies orientiert sich eng an der geplanten Bebauung.

Führung von Versorgungsanlagen

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit Ausnahme möglicherweise erforderlicher Umspannstationen unterirdisch zu führen.

Sonstige Festsetzungen

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um für das geplante Vorhaben ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen.

Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

In Abhängigkeit der geplanten Bebauung sind die Bauquartiere bezogen auf ein unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung – hier: unterschiedliche Erdgeschossrohfußbodenhöhen und Hauptgebäuerichtungen - durch entsprechendes Planzeichen voneinander abgegrenzt.

Nachrichtliche Übernahme

Nach der Hochwassergefahrenkarte liegt der Geltungsbereich in geringem Umfang innerhalb der Abgrenzung eines Überschwemmungsgebietes (HQ100) sowie innerhalb der Abgrenzung bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem). Diese Abgrenzungen wurden nachrichtlich übernommen.

10. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) BAUGB

Am 2018 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Areal Häußler/Stöferle“ gefasst.

Am 2018 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplanentwurf „Areal Häußler/Stöferle“ und die örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diese öffentlich auszulegen.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 2018 lag der Bebauungsplan vom 2018 bis 2018 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

11. ANLAGEN

11.1 Artenschutzrechtlichen Beurteilung - Konfliktanalyse, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 2018

Plan aufgestellt am: 07.08.2018

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bodanstraße 38
88079 Kressbronn

Telefon +49 (0) 7543 962 98 13
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

Fax +49 (0) 7543 962 98 20
E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Kressbronn, den

.....
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Beschluss durch den Gemeinderat

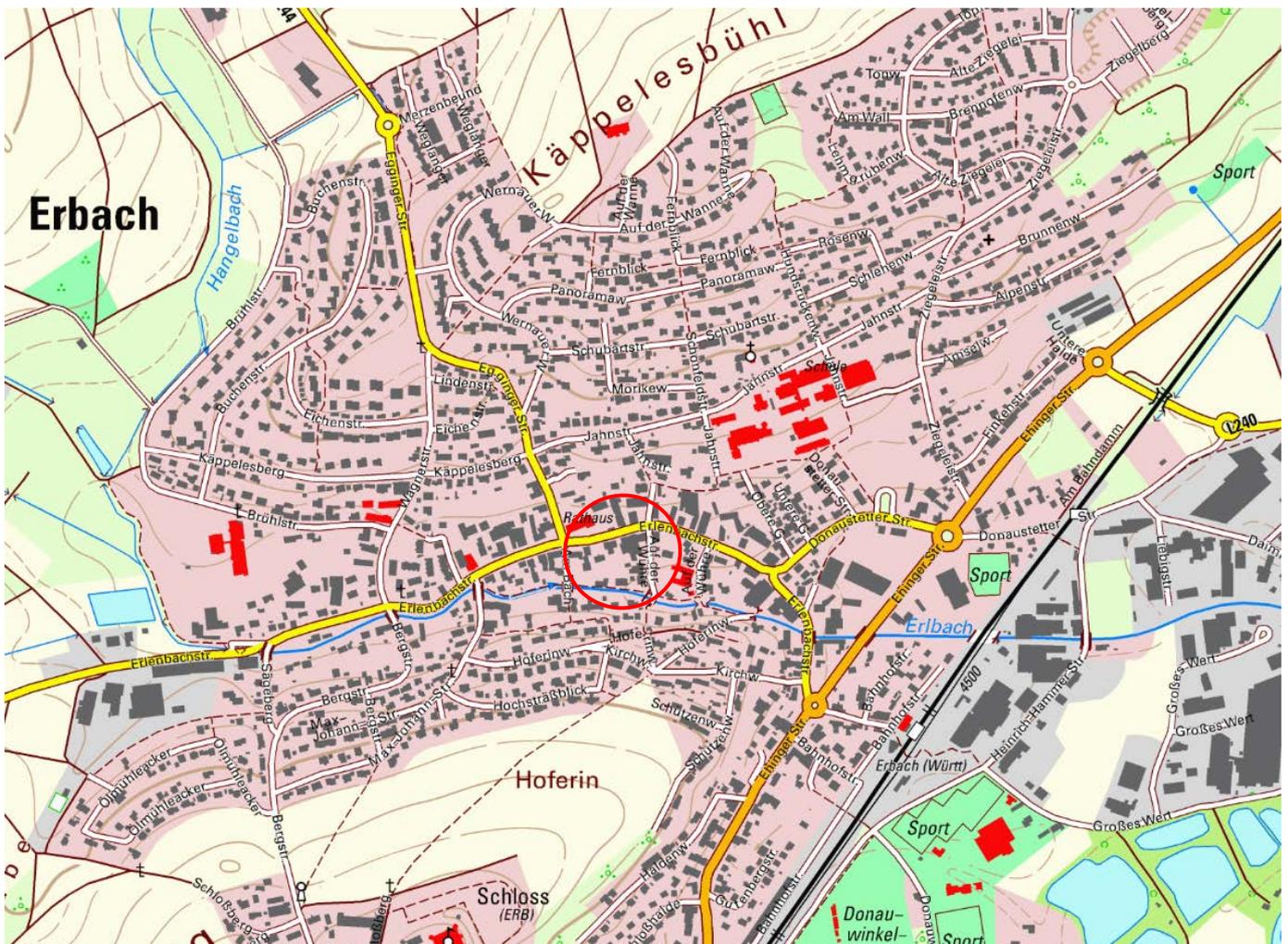
Stadt Erbach, den

.....
Achim Gaus, Bürgermeister

II) SATZUNG über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Areal Häußler/Stöferle“

Fassung vom: 07.08.2018

- zur öffentlichen Auslegung -



RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. Nr. 23, S. 612) in Kraft getreten am 01.12.2017

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 24.7.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99,100)

Aufgrund des § 74 (1) und (7) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Erbach in öffentlicher Sitzung am 2018 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Areal Häußler/Stöferle“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Areal Häußler/Stöferle“ deckungsgleich. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Areal Häußler/Stöferle“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 07.08.2018
- Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 07.08.2018

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Areal Häußler/Stöferle“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Erbach, den

.....
Achim Gaus, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Areal Häußler/Stöferle“

Der textliche und zeichnerische Inhalt der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 2018 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Erbach, den

.....
Achim Gaus, Bürgermeister

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Areal Häußler/Stöferle“

1. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:

Verspiegelte Glasflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

1.2 Dachform / Dachgestaltung § 74 (1) 1 LBO

Zulässig sind Satteldächer mit Dachneigungen von 38° bis 51° entsprechend Planeintrag.

Bei Anbauten und Nebengebäuden inkl. Garagen sind andere Dachneigungen sowie Flachdächer zulässig.

Füllschema der Nutzungsschablone:

| |
|--------------------------|
| Örtliche Bauvorschriften |
| Dachform / Dachneigung |

1.3 Dachaufbauten § 74 (1) 1 LBO

Dachaufbauten sind nur zulässig als Giebel- bzw. Schleppgauben, Flachdachgauben oder als Krüppelwalm. Zwerchgiebel sind zulässig. Es ist nur eine Gaubenform pro Dachseite zulässig.

Die max. Breite der Dachaufbauten darf 4 m nicht überschreiten.

Dachaufbauten untereinander müssen einen Mindestabstand (Außenwand zu Außenwand) von 1,5 m einhalten.

Der Mindestabstand der Dachaufbauten von der Außenwand giebelseitig muss mind. 1,5 m betragen.

Dachaufbauten müssen einen Mindestabstand senkrecht vom First des Hauptgebäudes gemessen von 0,5 m einhalten.

Der Mindestabstand der Dachaufbauten von der zugehörigen durchlaufenden Traufe beträgt 0,25 m (Ausnahme Zwerchgiebel).

Dacheinschnitte sind nur zulässig mit Überdachung gemäß Dachaufbauten.

1.4 Dacheindeckung

§ 74 (1) 1 LBO

Die Dachflächen der geneigten Dächer sind mit Dachziegeln, Dachsteinen oder dauerhaft beschichteten Metallelementen in brauner, roter, rotbrauner oder grauer Farbe einzudecken. Für Dachgauben ist eine Eindeckung mit anderen Materialien zulässig.

Abweichende Dachdeckungen mit beschichtetem Metall oder Glas sind nur für untergeordnete Anbauten oder Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zulässig.

Hinweis zur Reduzierung des Metallgehalts im Regenwasser

Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen u. Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser, und sind aus Gründen des Gewässerschutzes zu vermeiden.

Es wird empfohlen, alternativ die Materialien Aluminium, beschichtetes Zink oder Kunststoffteile zu verwenden

1.5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

§ 74 (1) 3 LBO

Innerhalb der Baugrundstücke sind Zugänge, Zufahrten und offene Stellplätze nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu errichten. Sonstige unbefestigte Grundstücksflächen sind als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

2. Anlagen zu den örtlichen Bauvorschriften

2.1 Lageplan zu den örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 07.08.2018

2.2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 07.08.2018

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Erbach, den

.....
Achim Gaus, Bürgermeister

TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Areal Häußler/Stöferle“

INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 2.033 m², mit den Flurstücken Nr. 187 und 188.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Wegefläche entlang der Erlenbachstraße - L240, Flurstück Nr. 234/1,
- Im Osten durch die öffentliche Verkehrsfläche der Straße Auf der Wühre, Flurstück Nr. 188/1,
- Im Süden durch das Flurstück Nr. 191,
- Im Westen durch die Flurstücke Nr. 181/1, 184 sowie einer Teilfläche der Wegefläche Flurstück Nr. 234/1

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Der Planbereich befindet sich in der Stadtmitte von Erbach, südlich an der Erlenbachstraße, (L240) und westlich der innerstädtischen Erschließungsstraße Auf der Wühre gelegen.

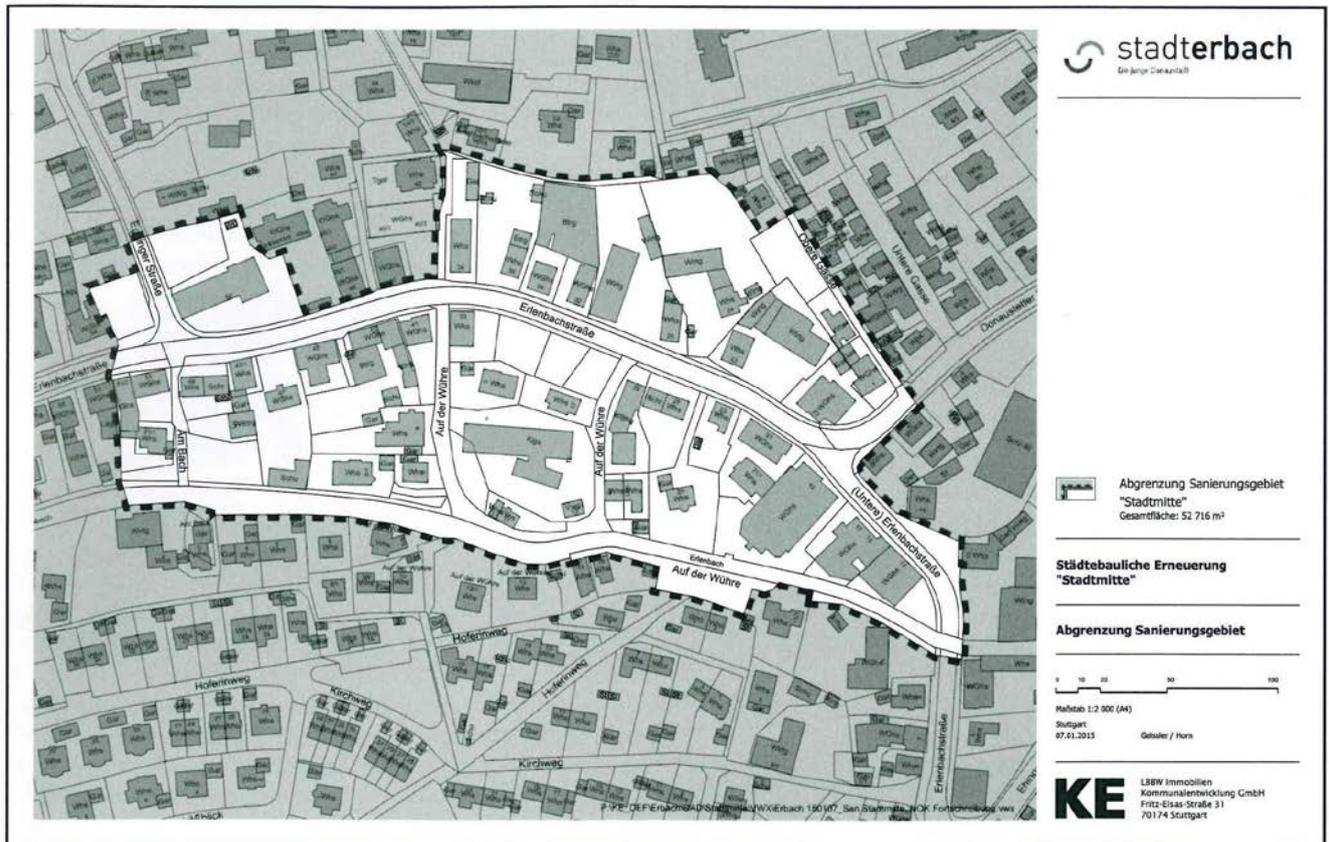
Gegenwärtig befinden sich auf den Grundstücken 2 Wohngebäuden, 2 Betriebsgebäude, ein Schuppen sowie eine Garage. Der Gebäudezustand weist von der Bausubstanz her starke bis schwerwiegende Mängel auf.

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in Privatbesitz.



3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Stadtmitte“ nach § 142 Abs. 1, 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO), in Kraft getreten am 19.02.2015.



4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Die Bauvorschriften zur **äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, Dacheindeckung, Dachgestaltung und Dachaufbauten** sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung sicherzustellen und führen zu einer guten Einfügung der Neubebauung in die Umgebung.

Die örtlichen Bauvorschriften zu den **Dachformen** lassen Satteldächer zu in Anlehnung an die vorherrschenden umgebenden Dachformen in Erbach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben.

Die Bauvorschriften zur **Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**, speziell von PKW-Stellplätzen sowie deren Zufahrten und von Zugängen sind erforderlich, um insbesondere dem Boden- und Umweltschutz Rechnung zu tragen. Die Vorschriften versickerungsfähiger Bodenbeläge minimiert die Versiegelung der Oberflächen.

5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) BAUGB

Am 2018 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Areal Häußler/Stöferle“ gefasst.

Am 2018 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplanentwurf „Areal Häußler/Stöferle“ und die örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diese öffentlich auszulegen.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 2018 lag der Bebauungsplan vom 2018 bis 2018 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Plan aufgestellt am: 07.08.2018

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bodanstraße 38
88079 Kressbronn

Telefon +49 (0) 7543 962 98 13
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

Fax +49 (0) 7543 962 98 20
E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Kressbronn, den

.....
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Erbach, den

.....
Achim Gaus, Bürgermeister

TEIL I + II VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Areal Häußler/Stöferle“

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|------------|
| 1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB | am |
| 2. Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB | am |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat | am |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | am |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 01.08.2018 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | vom bis |
| 8. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB und Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO | am |

Erbach, den

.....
(BÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

am

Erbach, den

.....
(BÜRGERMEISTER)