

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Areal Messerschmidt“

- I) Satzung über den Bebauungsplan „Areal Messerschmidt“**
- II) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Areal Messerschmidt“**
- 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

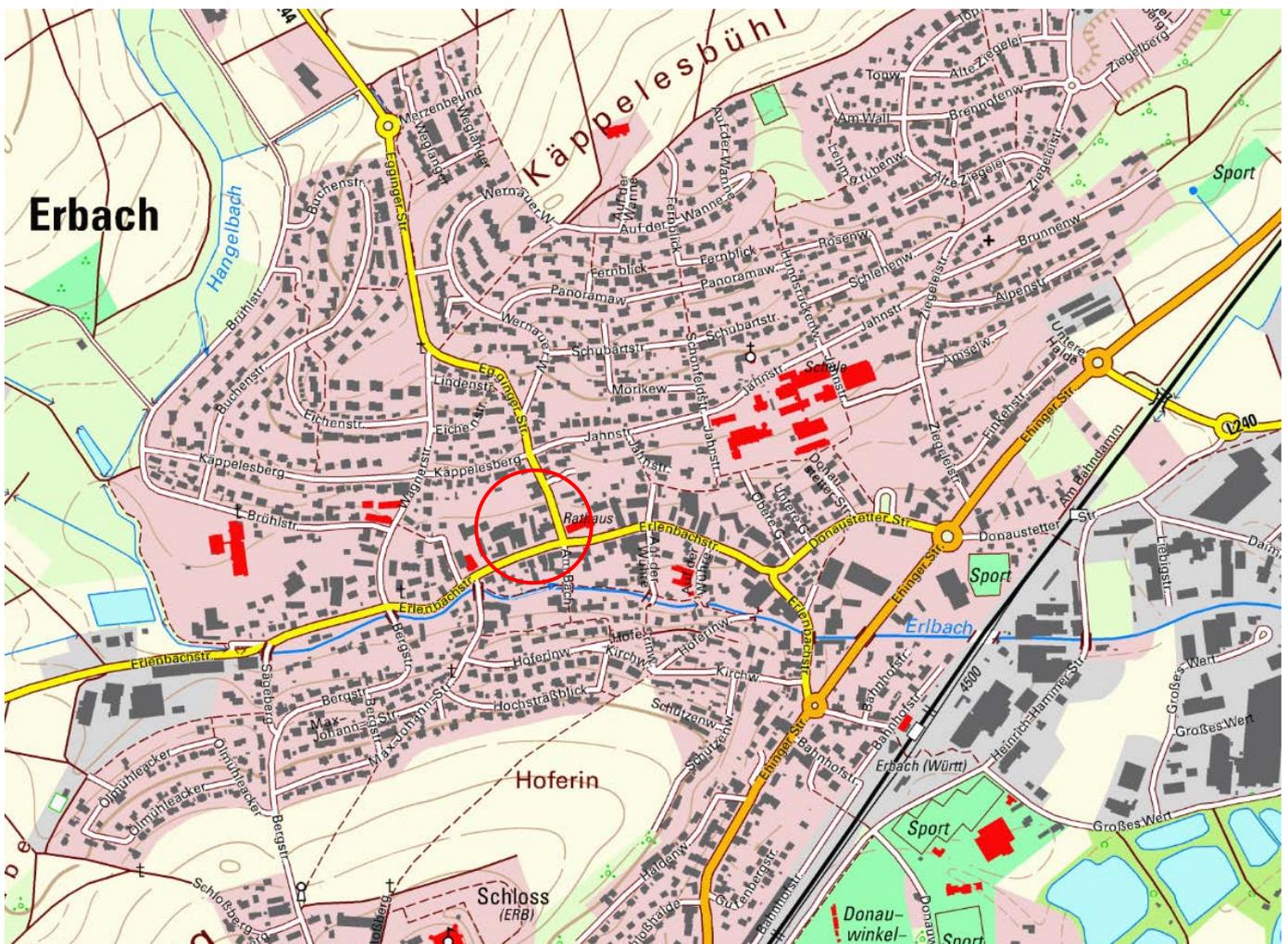
Telefon +49 (0) 7543 962 98 13
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

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

I) SATZUNG über den Bebauungsplan „Areal Messerschmidt“

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 Messerschmidt“ 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 Messerschmidt“ 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 Messerschmidt“ 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 Messerschmidt“

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 Messerschmidt“

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	§ 9 (1) 1 BauGB
VG III	1.2.1 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse	§ 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 Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Wandhöhe ist beim Satteldach der Schnittpunkt der Außenwand bis Oberkante (OK) Dachhaut.	§ 16 (2) 4 BauNVO § 18 (1) BauNVO

GH 16,60

- 1.2.4 Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über EFH § 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

EFH
484,20

- 1.3.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter über NN
Überschreitungen der EFH sind allgemein zulässig.
Überschreitungen sind bis max. 20 cm zulässig.

1.4 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB

a

- 1.4.1 abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO

A

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 - Hauptgebäudeorientierung § 9 (1) 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Hauptgebäudeorientierung festgelegt. Abweichungen von der vorgegebenen Hauptgebäudeorientierung 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. §§12,14 BauNVO

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

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

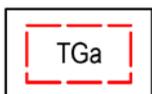
1.6 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB



- 1.6.1 Ein- und Ausfahrt Tiefgarage (TGA)

1.7 Flächen für Tiefgaragen (TGa), Garagen (Ga) und Stellplätze (ST)

§ 9 (1) 4 BauGB



Tiefgaragen (TGa) mit deren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den hierfür festgesetzten Flächen 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.

1.8 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 (1) 13 BauGB

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

1.9 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



1.9.1 Planbereich

§ 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

1.9.2 Nutzungsschablone

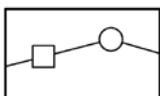
Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6
7	—

Füllschema der Nutzungsschablone

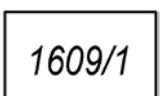
- 1 – Art der baulichen Nutzung
- 2 – höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (VG)
- 3 – höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 4 – höchstzulässige Wandhöhe (WH) in Meter über EFH
- 5 – höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über EFH
- 6 – höchstzulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter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

2. Hinweise

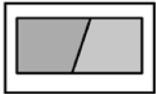
2.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



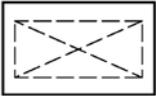
vorhandene Grundstücksgrenzen



Flurstücknummern (beispielhaft)



vorhandene Haupt- und Nebengebäude mit Angabe Hausnummer und bestehender Nutzung



geplanter Gebäudeabbruch



Maßlinie (beispielhaft)

2.2 Unterirdische Leitungen

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

2.3 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.

2.4 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.

2.5 Höhensystem

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

2.6 Hinweise zu Photovoltaik- und Solarthermie-Kollektoren

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

3. Anlagen zum Bebauungsplan

- 3.1 Lageplan in der Fassung vom 07.08.2018
- 3.2 Begründung in der Fassung vom 07.08.2018

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Erbach, den

.....
Achim Gaus, Bürgermeister

TEIL I: BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Areal Messerschmidt“

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 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 1.374 m², mit dem Flurstück Nr. 167 und einer Teilfläche von 169.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 169,
Im Osten durch die Egginger Straße, L1244, Flurstück Nr. 234 und einer Wegefläche, Flurstück Nr. 168,
Im Süden durch die Erlenbachstraße, L240, Flurstück Nr. 170, 171,
Im Westen durch die Flurstücke Nr. 166 und 166/1.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

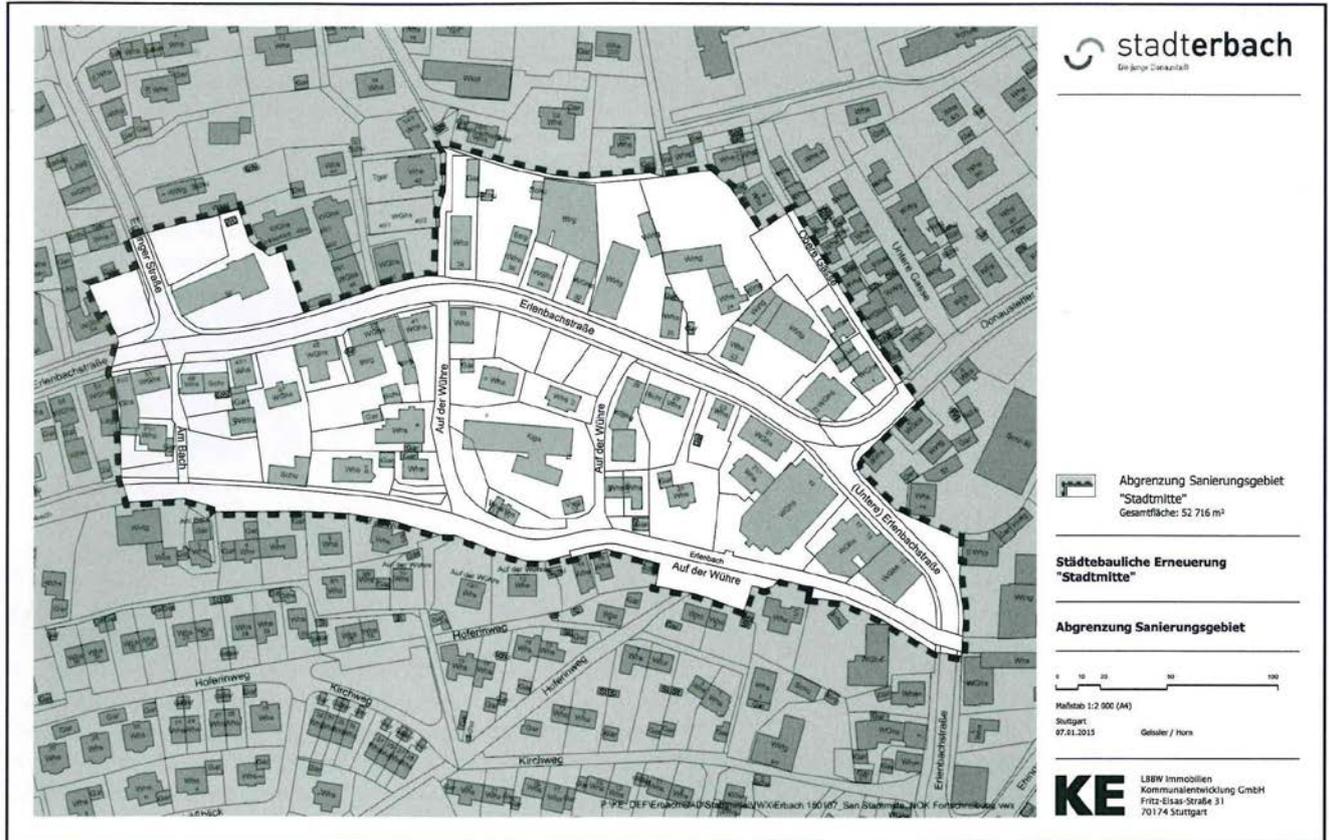
Der Planbereich befindet sich in der Stadtmitte von Erbach, westlich des Kreuzungsbereiches Egginger Straße / Erlenbachstraße. Gegenwärtig befinden sich auf den Grundstücken ein Wohngebäude und mehrere Wirtschafts- und Nebengebäude. Der Gebäudezustand weist von der Bausubstanz her starke bis schwerwiegende Mängel auf.

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in Privatbesitz.



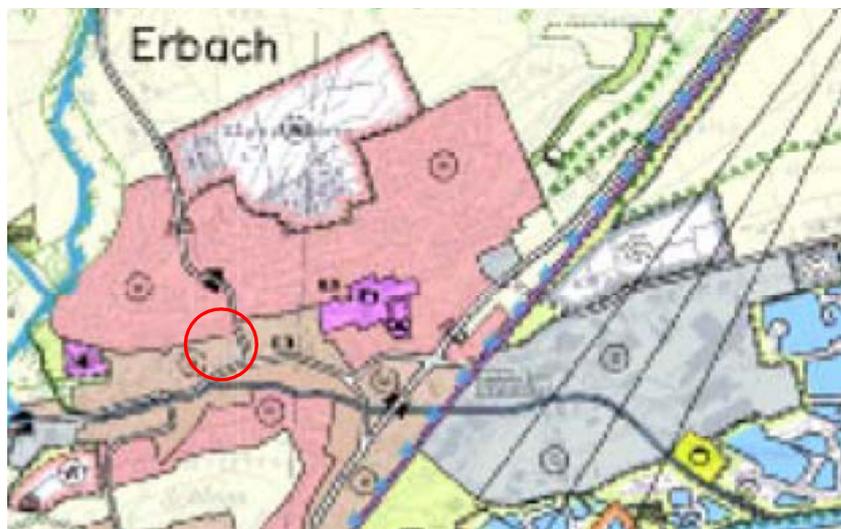
3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt in einem Teilbereich 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. Der überwiegende Planbereich befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.



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

Grundsätzliches Planungsziel ist die harmonische Einbindung einer Bebauungsstruktur in die umgebende, bestehende Bebauung. Die vorhandene Bebauung im Plangebiet soll abgebrochen werden und durch einen Neubau mit Wohn- und Gewerbenutzung ersetzt werden. Im nördlichen Bereich sind Stellplätze sowie eine Tiefgarage angedacht.

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 Reduzierungen der Abstandsflächen

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

Durch den Bebauungsplan „Messerschmidt - 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 dem geplanten Neubau und der Tiefgarage 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 Messerschmidt“ beschlossen.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Erschließung

Die verkehrstechnische Anbindung der geplanten Neubebauung erfolgt über die vorhandene Straßenführung der „Egginger Straße“, von hier soll die Tiefgarage erschlossen werden, als auch oberirdische Stellplätze. Bauliche Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche 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. 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.

7.4 Artenschutz

(siehe: Artenschutzrechtlichen Beurteilung - Konfliktanalyse, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom2018)

folgt !

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, Garagen und Stellplätze ist auf die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf die hierfür festgesetzten Flächen beschränkt. Dies orientiert sich eng an der geplanten Bebauung. In diesem Zusammenhang wurde auch konkret die geplante **Zufahrt** der Tiefgarage mit entsprechendem Planzeichen festgesetzt.

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.

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 Messerschmidt“ gefasst.

Am 2018 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplanentwurf „Areal Messerschmidt“ 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

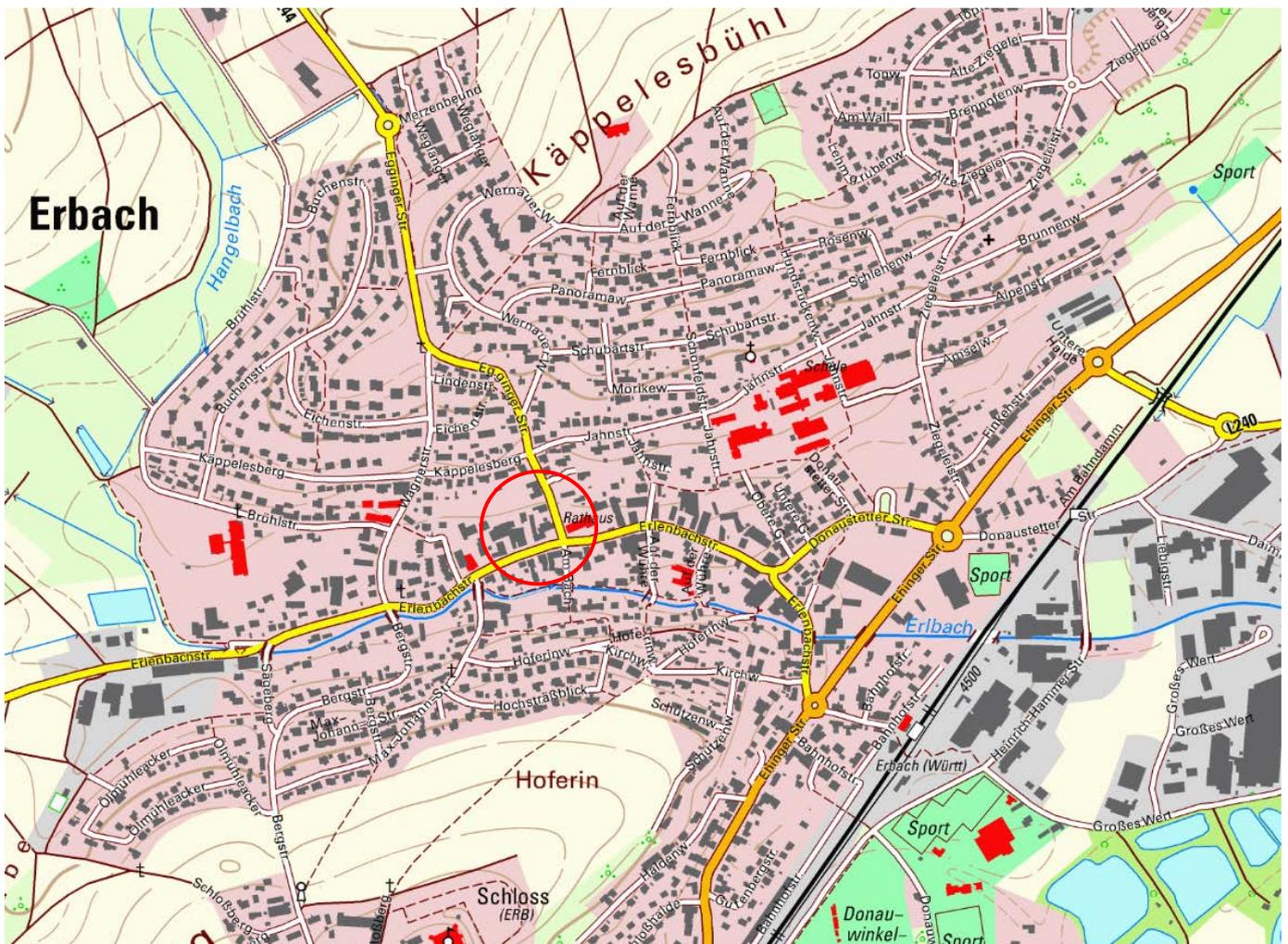
Stadt Erbach, den

.....
Achim Gaus, Bürgermeister

II) SATZUNG über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Areal Messerschmidt“

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 Messerschmidt“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

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

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Areal Messerschmidt“ 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 Messerschmidt“ 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 Messerschmidt“

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 Messerschmidt“

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 45° bis 51°.

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. Schleppegauben, 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 Messerschmidt“

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 1.374 m², mit dem Flurstück Nr. 167 und einer Teilfläche von 169.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 169,
Im Osten durch die Egginger Straße, L1244, Flurstück Nr. 234 und einer
Wegefläche, Flurstück Nr. 168,
Im Süden durch die Erlenbachstraße, L240, Flurstück Nr. 170, 171,
Im Westen durch die Flurstücke Nr. 166 und 166/1.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

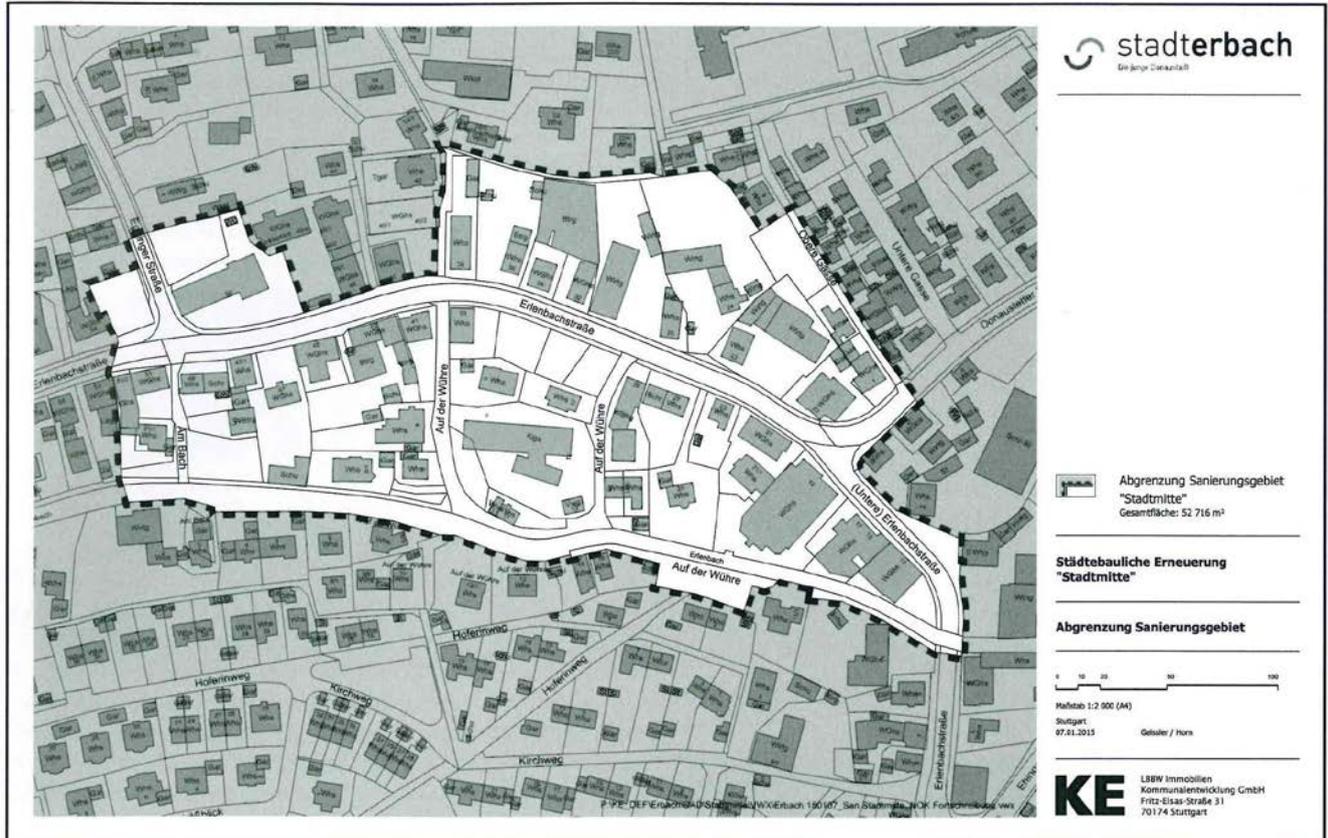
Der Planbereich befindet sich in der Stadtmitte von Erbach, westlich des Kreuzungsbereiches Egginger Straße / Erlenbachstraße.
Gegenwärtig befinden sich auf den Grundstücken ein Wohngebäude und mehrere Wirtschafts- und Nebengebäude. Der Gebäudezustand weist von der Bausubstanz her starke bis schwerwiegende Mängel auf.

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in Privatbesitz.



3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt in einem Teilbereich 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. Der überwiegende Planbereich befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.



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 Messerschmidt“ gefasst.

Am 2018 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplanentwurf „Areal Messerschmidt“ 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 Messerschmidt“

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 07.08.2018 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)