

Gemeinderat	öffentliche Sitzung am Dienstag, 14. Februar 2023
Vorlage Bauamt	DSNR GR-2023-22-öf

Handlungsfeld: Stadtentwicklung (einschl. Natur)

TOP-Nr. 6

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Westlicher Ortsrand, 1. Änderung", im Ortsteil Bermaringen

- **Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans**
- **Billigung des Bebauungsplanentwurfs**
- **Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Westlicher Ortsrand, 1. Änderung“ im Ortsteil Bermaringen und die planungsrechtliche Sicherung der vorgesehenen Nachverdichtung Folgendes:

1. Der Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand“ im Ortsteil Bermaringen wird geändert. Der Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand, 1. Änderung“ wird gemäß § 2 Abs.1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB aufgestellt.
2. Der Entwurf zum Bebauungsplan mit Stand vom 14.02.2023 wird gebilligt.
3. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfs " Westlicher Ortsrand, 1. Änderung" im Ortsteil Bermaringen mit Stand vom 14.02.2023 wird beschlossen



gez. Thomas Kayser
Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlussfassung

Gremium	Datum	ö/nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung
OR Bermaringen	16.02.2022	ö	Zustimmung zur Aufforderung an die Stadtverwaltung Blaustein, den bestehenden Bebauungsplan Ortsrand Wiesenstraße den heute geltenden Anforderungen einer nachhaltigen Innenentwicklung / Nachverdichtung anzupassen.	Zustimmung
OR Bermaringen	18.01.2023	ö	Empfehlung zum Aufstellungsbeschluss, Empfehlung zur Billigung des Bebauungsplanentwurfs, Empfehlung zur Auslegung gem § 3 und § 4 Abs. 2 BauGB	Zustimmung

II. Sachvortrag

1. Anlass und Ziel der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll die Möglichkeit zu einer maßvollen Nachverdichtung und zu einer nachhaltigen Innenentwicklung innerhalb des Plangebiets geschaffen werden. Im aktuell rechtsgültigen Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand“ ist bisher überwiegend eine eingeschossige Bauweise zulässig.

Eine Aufstockung der Gebäude und die Erhöhung der Geschossflächenzahl soll ermöglichen, dass in die Höhe statt in die Fläche gebaut wird. Die Änderung des Bebauungsplans leistet somit einerseits einen Beitrag zur Schaffung bzw. Erweiterung von Wohnraum und trägt andererseits gleichzeitig zur Reduzierung des Flächenverbrauchs bei.

Die aktuelle Planung sieht für das Plangebiet eine Aufstockung der überwiegend eingeschossigen Bauweise vor. Um neuen Wohnraum zu schaffen, bzw. bestehenden Wohnraum zu erweitern, wird die Änderung des Bebauungsplans zu einer höheren Ausnutzung der Grundstücke führen. Das städtebauliche Konzept für die Nachverdichtung innerhalb des Plangebiets orientiert sich dabei an den bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Westlicher Ortsrand“ und erweitert die zulässige bauliche Nutzung unter Rücksichtnahme auf die umliegende Bebauung.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die erhöhte bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu schaffen.

In der Raumnutzungskarte der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller wird das Plangebiet als bestehendes Siedlungsgebiet ausgewiesen. Im rechtsverbindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm ist das Plangebiet als Wohnbaufläche Bestand sowie als gemischte Baufläche Bestand ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13 a (2) 2. BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

2. Angaben zum Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 314/2 bis 314/6, 314/12, 310/2 bis 310/7, 311/1 bis 311/7, 308/4 und 308/5 sowie Teilflächen der Flurstücke 311 (Wiesenstraße), 307 (Veilchenweg), 225 (Merklinger Weg), 310 (Bockgasse), 211 (Bockgasse) und 314 (Kornblumenweg) der Gemarkung Bermaringen. Die Fläche beträgt ca. 1,7 ha.

Das Plangebiet liegt im Innenbereich des Ortsteils Bermaringen. Es wird im Westen durch die bestehende Bebauung des Mohn-, des Salbei- und des Kornblumenwegs sowie der Bockgasse begrenzt. Im Osten wird das Plangebiet begrenzt durch die Bebauung der Wiesenstraße sowie der Bockgasse. Im Süden bildet der Kornblumenweg die Grenze des Plangebiets. Nördlich grenzen der Holunderweg und im Anschluss daran landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das Plangebiet ist vollständig mit giebel- und traufständigen Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Die Topografie des Geltungsbereichs steigt von West nach Ost leicht an.

Die Umgebungsbebauung ist weitestgehend homogen und durch eine 1-2-geschossige Einfamilienhausbebauung mit Satteldach geprägt.

3. Vorgesehene Bebauung des Plangebiets

Seither ist im bestehenden Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand“ weitestgehend eine nur eingeschossige Bauweise zulässig. Entsprechend dieser Vorgaben sind im Plangebiet überwiegend eingeschossige Wohngebäude vorhanden.

Um neuen Wohnraum zu schaffen, bzw. bestehenden Wohnraum zu erweitern, soll die Änderung des Bebauungsplans zu einer höheren Ausnutzung der Grundstücke führen. Das städtebauliche Konzept für die Nachverdichtung innerhalb des Plangebiets orientiert sich dabei an den bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Westlicher Ortsrand“ und erweitert die zulässige bauliche Nutzung unter Rücksichtnahme auf die umliegende Bebauung.

Um eine Nachverdichtung im Plangebiet zu ermöglichen ist eine Aufstockung der Gebäude auf zwei Vollgeschosse und die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen vorgesehen. Weiterhin wurden die Baufenster an den aktuellen Bestand angepasst und stellenweise erweitert, um auch hier eine höhere Ausnutzung zu ermöglichen.

4. Vorgesehene Festsetzungen des Bebauungsplans

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der bisherigen Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Traufhöhe jeweils als Höchstmaß bestimmt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich an der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO und wird wie seither auf den Wert 0,4 festgesetzt. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird einheitlich für das Plangebiet auf zwei Vollgeschosse erhöht, sodass eine Aufstockung der Gebäude möglich wird. Die Festsetzung zur Geschossflächenzahl (GFZ) wird entsprechend der erhöhten Zahl der Vollgeschosse auf 0,8 angehoben.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die maximal zulässige Traufhöhe (TH) als Höchstgrenze festgelegt und als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird auf 6,7 m festgesetzt. Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der maßgeblichen Außenwand der baulichen Anlagen.

Die mögliche Dachneigung wird auf 22 bis 32 Grad festgesetzt. Hintergrund ist, dass die auf dem Dach zu situierende PV-Anlage einen möglichst hohen Ertrag erzielen soll.

		Ausrichtung (Abweichung in Grad von Süden)																		
		Süd	SüdOst SüdWest							Ost West	NordOst NordWest							Nord		
		0	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130	140	150	160	170	180
Dachneigung	0°	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%
	10°	93%	93%	93%	92%	92%	91%	90%	89%	88%	86%	85%	84%	83%	81%	81%	80%	79%	79%	79%
	20°	97%	97%	97%	96%	95%	93%	91%	89%	87%	85%	82%	80%	77%	75%	73%	71%	70%	70%	70%
	30°	100%	99%	99%	97%	96%	94%	91%	88%	85%	82%	79%	75%	72%	69%	66%	64%	62%	61%	61%
	40°	100%	99%	99%	97%	95%	93%	90%	86%	83%	79%	75%	71%	67%	63%	59%	56%	54%	52%	52%
	50°	98%	97%	96%	95%	93%	90%	87%	83%	79%	75%	70%	66%	61%	56%	52%	48%	45%	44%	43%
	60°	94%	93%	92%	91%	88%	85%	82%	78%	74%	70%	65%	60%	55%	50%	46%	41%	38%	36%	35%
	70°	88%	87%	86%	85%	82%	79%	76%	72%	68%	70%	58%	54%	49%	44%	39%	35%	32%	29%	28%
	80°	80%	79%	78%	77%	75%	72%	68%	65%	61%	56%	51%	47%	42%	37%	33%	29%	26%	24%	23%
	90°	69%	69%	69%	67%	65%	63%	60%	56%	53%	48%	44%	40%	35%	31%	27%	24%	21%	19%	18%

Die Ausrichtung der Dächer wird im Bebauungsplan nicht festgeschrieben. Im nord-westlichen Teil des bestehenden Bebauungsplans war bisher eine Ausrichtung des Daches in West-Ostrichtung festgesetzt. Diese Dachausrichtung wird wahrscheinlich auch bei Gebäudeaufstockungen beibehalten, da der Giebel bei einem größeren Unterschied der Gebäudeseiten eher auf der kurzen Gebäudeseite liegt. Um bei einer Westausrichtung dann noch einen guten PV-Ertrag zu erzielen, wurde als minimale Dachneigung 22 Grad festgelegt. Alle anderen Dächer können die Südausrichtung beibehalten und erzielen bei 30 Grad Dachneigung 100% Ertrag.

5. Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs auf der Gemarkung Bermaringen befinden sich mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen in privatem Eigentum. Da es sich um eine Maßnahme zur Nachverdichtung handelt, wird eine Neuordnung des Plangebiets nicht erforderlich.

6. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Nachverdichtung aufgestellt.

Der Bebauungsplan weist in seinen Festsetzungen eine Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² auf und erfüllt daher die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch die Planung nicht begründet. Ziel der Planung ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets, sodass hier kein Vorhaben geplant ist, welches einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind damit nicht zu erwarten.

Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen werden.

Ebenfalls gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Erstellung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist daher ebenfalls nicht erforderlich.

III. Finanzierung

Sachkonto Kostenstelle Kostenträger	HH-Ansatz (Euro)	Noch verfügbare Mittel (Euro)	Geplante Erträge/ Aufwendungen (Euro)	überplanmäßig/ außerplanmäßig
I-5110-011	27.000	27.000	26.851	-

Folgekosten (Euro) pro Jahr/bis	2024	2025	2026	2027

Anmerkungen zur Finanzierung:

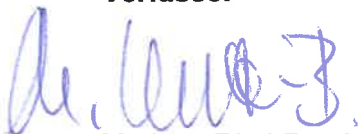
Zur Ausarbeitung des Bebauungsplans wird das Büro Gerst Ingenieure Metzingen GmbH für ein Honorar von 18.851 € brutto beauftragt. Für die notwendigen Vermessungsleistungen der Bestandsbebauung wird das Büro Gerst Ingenieure Metzingen GmbH für ein Honorar in Höhe von 8.000€ beauftragt.

IV. Nachhaltigkeitseinschätzung

- Ein Nachhaltigkeitscheck wurde durchgeführt und liegt der Sitzungsvorlage bei.
 Ein Nachhaltigkeitscheck wurde aus folgendem Grund nicht durchgeführt bzw. liegt der Sitzungsvorlage nicht bei:

Externe Fachleute: Büro Gerst Ingenieure Metzingen GmbH

Verfasser



Marlene Dietl-Berchtold
 Amtsleiterin
 Bauamt

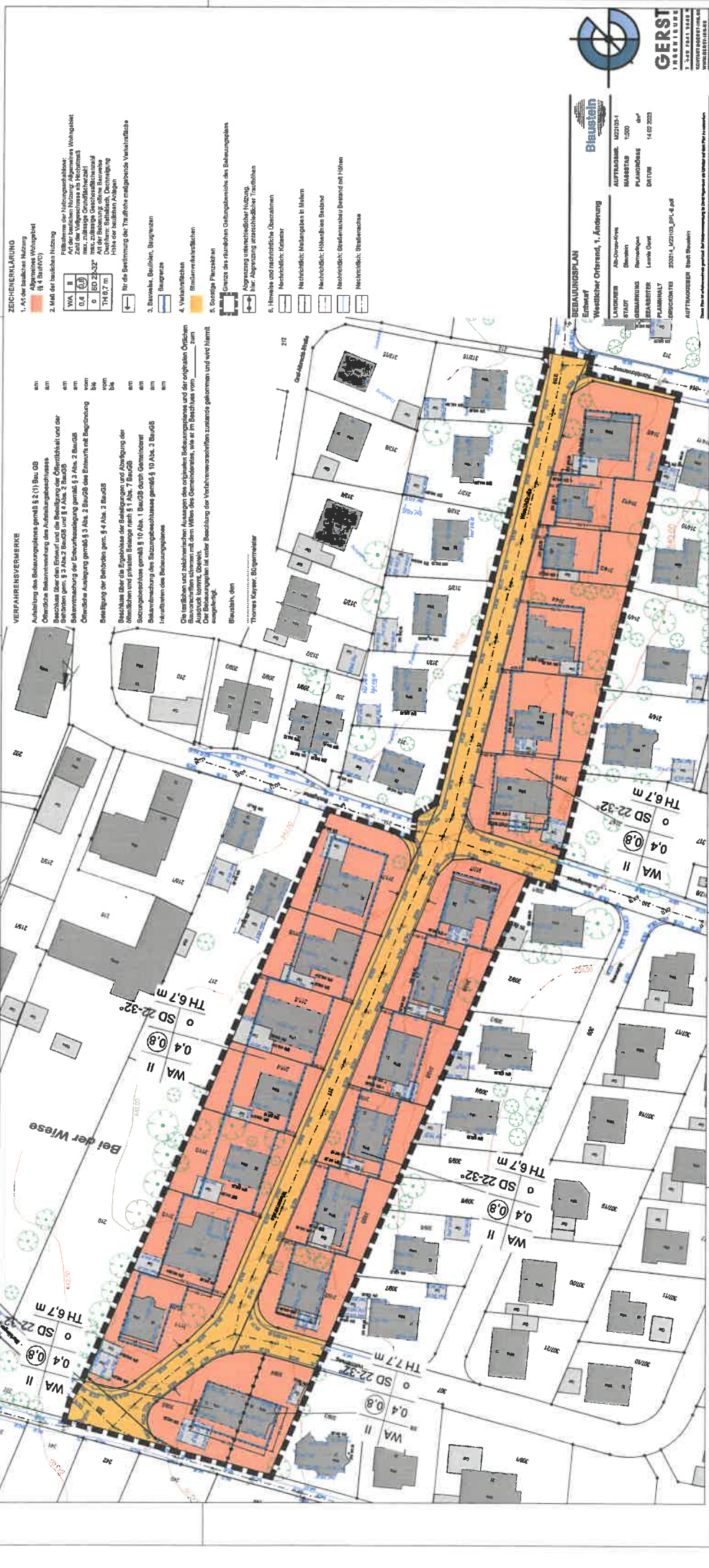
Beteiligte Ämter



Waldemar Schulz
 Amtsleiter
 Bauamt



Alexander Rist
 Erster Beigeordneter



VERFAHRENSVERMERKE
 Aufhebung des Bebauungsplans gemäß § 2(1) Bau-GB
 Öffentliche Bekanntmachung des Aufhebungsbeschlusses
 Bescheid über den Entwurf und die Beihilfung der Öffentlichkeit und der
 Anhörung der Betroffenen gemäß § 1 Abs. 1 Bau-GB
 Bescheid über die Einreichung des Entwurfs gemäß § 2 Abs. 2 Bau-GB
 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Bau-GB des Entwurfs mit Begründung
 Bescheid über die Befreiung der Befreiung von der Abänderung der
 öffentlichen und privaten Anlagen nach § 1 Abs. 7 Bau-GB
 Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Bau-GB durch Gemeinderat
 Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 Bau-GB
 Inkrafttreten des Bebauungsplans

Die veränderten und zehnjährigen Aussagen des ursprünglichen Bebauungsplans und der originalen Öffentlichen
 Anhörung können zusammen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluss vom ... zum ...
 Der Bebauungsplan ist unter Beachtung der Verhältnismäßigkeitsprinzipien zustande gekommen und wird hiermit
 ausnahmslos, dem
 Thomas Mayer, Bürgermeister

Bel der Wiese
 TH 6,7 m
 SD 22-32
 0,4 (0,8)
 WA II

TH 6,7 m
 SD 22-32
 0,4 (0,8)
 WA II

TH 6,7 m
 SD 22-32
 0,4 (0,8)
 WA II

TH 7,7 m
 SD 22-32
 0,4 (0,8)
 WA II

TH 6,7 m
 SD 22-32
 0,4 (0,8)
 WA II

ZEICHNERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung
- 2. Maß an baulicher Nutzung
- 3. Bauweise, Bauhöhen, Bauweisen
- 4. Verkehrsflächen
- 5. Sonstige Flächen
- 6. Hinweise auf rechtliche Übernahmen
- 7. Hinweise auf sonstige Flächen
- 8. Hinweis auf sonstige Flächen
- 9. Hinweis auf sonstige Flächen
- 10. Hinweis auf sonstige Flächen
- 11. Hinweis auf sonstige Flächen
- 12. Hinweis auf sonstige Flächen
- 13. Hinweis auf sonstige Flächen
- 14. Hinweis auf sonstige Flächen
- 15. Hinweis auf sonstige Flächen
- 16. Hinweis auf sonstige Flächen
- 17. Hinweis auf sonstige Flächen
- 18. Hinweis auf sonstige Flächen
- 19. Hinweis auf sonstige Flächen
- 20. Hinweis auf sonstige Flächen
- 21. Hinweis auf sonstige Flächen
- 22. Hinweis auf sonstige Flächen
- 23. Hinweis auf sonstige Flächen
- 24. Hinweis auf sonstige Flächen
- 25. Hinweis auf sonstige Flächen
- 26. Hinweis auf sonstige Flächen
- 27. Hinweis auf sonstige Flächen
- 28. Hinweis auf sonstige Flächen
- 29. Hinweis auf sonstige Flächen
- 30. Hinweis auf sonstige Flächen
- 31. Hinweis auf sonstige Flächen
- 32. Hinweis auf sonstige Flächen
- 33. Hinweis auf sonstige Flächen
- 34. Hinweis auf sonstige Flächen
- 35. Hinweis auf sonstige Flächen
- 36. Hinweis auf sonstige Flächen
- 37. Hinweis auf sonstige Flächen
- 38. Hinweis auf sonstige Flächen
- 39. Hinweis auf sonstige Flächen
- 40. Hinweis auf sonstige Flächen
- 41. Hinweis auf sonstige Flächen
- 42. Hinweis auf sonstige Flächen
- 43. Hinweis auf sonstige Flächen
- 44. Hinweis auf sonstige Flächen
- 45. Hinweis auf sonstige Flächen
- 46. Hinweis auf sonstige Flächen
- 47. Hinweis auf sonstige Flächen
- 48. Hinweis auf sonstige Flächen
- 49. Hinweis auf sonstige Flächen
- 50. Hinweis auf sonstige Flächen
- 51. Hinweis auf sonstige Flächen
- 52. Hinweis auf sonstige Flächen
- 53. Hinweis auf sonstige Flächen
- 54. Hinweis auf sonstige Flächen
- 55. Hinweis auf sonstige Flächen
- 56. Hinweis auf sonstige Flächen
- 57. Hinweis auf sonstige Flächen
- 58. Hinweis auf sonstige Flächen
- 59. Hinweis auf sonstige Flächen
- 60. Hinweis auf sonstige Flächen
- 61. Hinweis auf sonstige Flächen
- 62. Hinweis auf sonstige Flächen
- 63. Hinweis auf sonstige Flächen
- 64. Hinweis auf sonstige Flächen
- 65. Hinweis auf sonstige Flächen
- 66. Hinweis auf sonstige Flächen
- 67. Hinweis auf sonstige Flächen
- 68. Hinweis auf sonstige Flächen
- 69. Hinweis auf sonstige Flächen
- 70. Hinweis auf sonstige Flächen
- 71. Hinweis auf sonstige Flächen
- 72. Hinweis auf sonstige Flächen
- 73. Hinweis auf sonstige Flächen
- 74. Hinweis auf sonstige Flächen
- 75. Hinweis auf sonstige Flächen
- 76. Hinweis auf sonstige Flächen
- 77. Hinweis auf sonstige Flächen
- 78. Hinweis auf sonstige Flächen
- 79. Hinweis auf sonstige Flächen
- 80. Hinweis auf sonstige Flächen
- 81. Hinweis auf sonstige Flächen
- 82. Hinweis auf sonstige Flächen
- 83. Hinweis auf sonstige Flächen
- 84. Hinweis auf sonstige Flächen
- 85. Hinweis auf sonstige Flächen
- 86. Hinweis auf sonstige Flächen
- 87. Hinweis auf sonstige Flächen
- 88. Hinweis auf sonstige Flächen
- 89. Hinweis auf sonstige Flächen
- 90. Hinweis auf sonstige Flächen
- 91. Hinweis auf sonstige Flächen
- 92. Hinweis auf sonstige Flächen
- 93. Hinweis auf sonstige Flächen
- 94. Hinweis auf sonstige Flächen
- 95. Hinweis auf sonstige Flächen
- 96. Hinweis auf sonstige Flächen
- 97. Hinweis auf sonstige Flächen
- 98. Hinweis auf sonstige Flächen
- 99. Hinweis auf sonstige Flächen
- 100. Hinweis auf sonstige Flächen

BEBAUUNGSPLAN
 Entwurf
 Westlicher Ortsrand, 1. Änderung

BRUNNEN

AUFTRAGS-NR. 12210-1
 MAßSTAB 1:200
 PLANHÖHE 4m
 DATUM 14.07.2023

ALB-CONSULTING
 BRUNNEN
 LEITUNG
 LEITUNG
 LEITUNG

PROJEKT-NR. 2023_02210_01_01.pdf
 AUFTRAGSBEFEHL BRUNNEN

BRUNNEN
 ALB-CONSULTING
 BRUNNEN
 LEITUNG
 LEITUNG
 LEITUNG

AUFTRAGS-NR. 12210-1
 MAßSTAB 1:200
 PLANHÖHE 4m
 DATUM 14.07.2023

PROJEKT-NR. 2023_02210_01_01.pdf
 AUFTRAGSBEFEHL BRUNNEN

ZEICHNERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
Aufgewickelter Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
Anforderung an Nutzungsdichte
Ziel der Vollgenossenschaft des Wohngebietes
Art der Bebauung, ohne Bauweise
Höhe der baulichen Anlagen

WA II
0,4 (0,8)
SD 22-32°
TH 6,7 m

3. für die Bestimmung der Trennfähigkeit maßgebende Verkehrskategorie
3. Bauweise, Bauformen, Baugruppen
3. Baugruppe

4. Verkehrsmittel
Stromleitungsleitungen

5. sonstige Hinweise
Grenze des stromlichen Geltungsbereichs des Bauplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Hier-Abgrenzung unterschiedlicher Trassenlinien

6. Hinweise und sachliche Orientierung
Nennrichtung: Kreuze
Nennrichtung: Maßstabplan in Metern
Nennrichtung: Höhenlinien
Nennrichtung: Höhenlinien
Nennrichtung: Höhenlinien
Nennrichtung: Höhenlinien

Abstandslinien sind
bei geringeren Werten
- Trennlinie 1,0 m
- Trennlinie 1,5 m
- Trennlinie 2,0 m
- Trennlinie 2,5 m
- Trennlinie 3,0 m
- Trennlinie 3,5 m
- Trennlinie 4,0 m
- Trennlinie 4,5 m
- Trennlinie 5,0 m
- Trennlinie 5,5 m
- Trennlinie 6,0 m
- Trennlinie 6,5 m
- Trennlinie 7,0 m
- Trennlinie 7,5 m
- Trennlinie 8,0 m
- Trennlinie 8,5 m
- Trennlinie 9,0 m
- Trennlinie 9,5 m
- Trennlinie 10,0 m

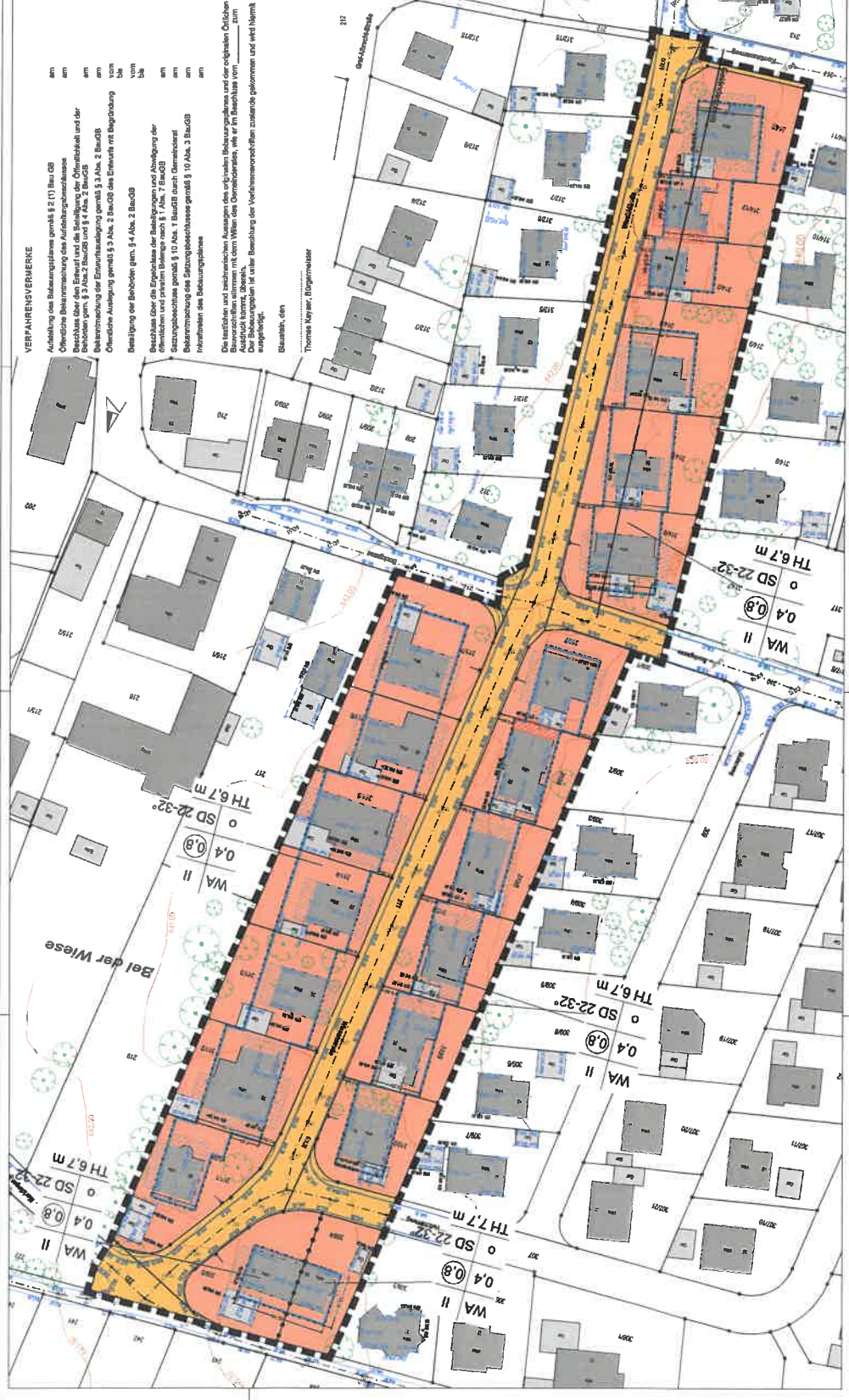
VERFAHRENSVEREINBARUNG

Aufteilung des Bauplanes gemäß § 2 (1) Bau-GB
Offizielle Bauplanung des Aufstellungsbeschlusses
Beschluss über den Entwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der
Beteiligung der Erörterung gemäß § 3 Abs. 2 Bau-GB
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Bau-GB des Entwurfs mit Begründung
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 Bau-GB

Beauftragte über alle Ergebnisse der Beratungen und Abänderung der
Bauplanung gemäß § 10 Abs. 1 Bau-GB durch den Auftraggeber
Begründung des Sitzungsprotokolls gemäß § 10 Abs. 3 Bau-GB
Hinweisen des Bauplanes

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen des ursprünglichen Bauplanes sind der originalen Originalen
Bauplanung gegenübergestellt. Die Änderungen sind in der Beschriftung, wie er im Beschriftung vom
Der Bauplan ist in der Beschriftung der Vertriebsunterlagen zusätzlich gekennzeichnet und wird hiermit
angelegt.

Bismarck, den
Thomas Meyer, Bürgermeister



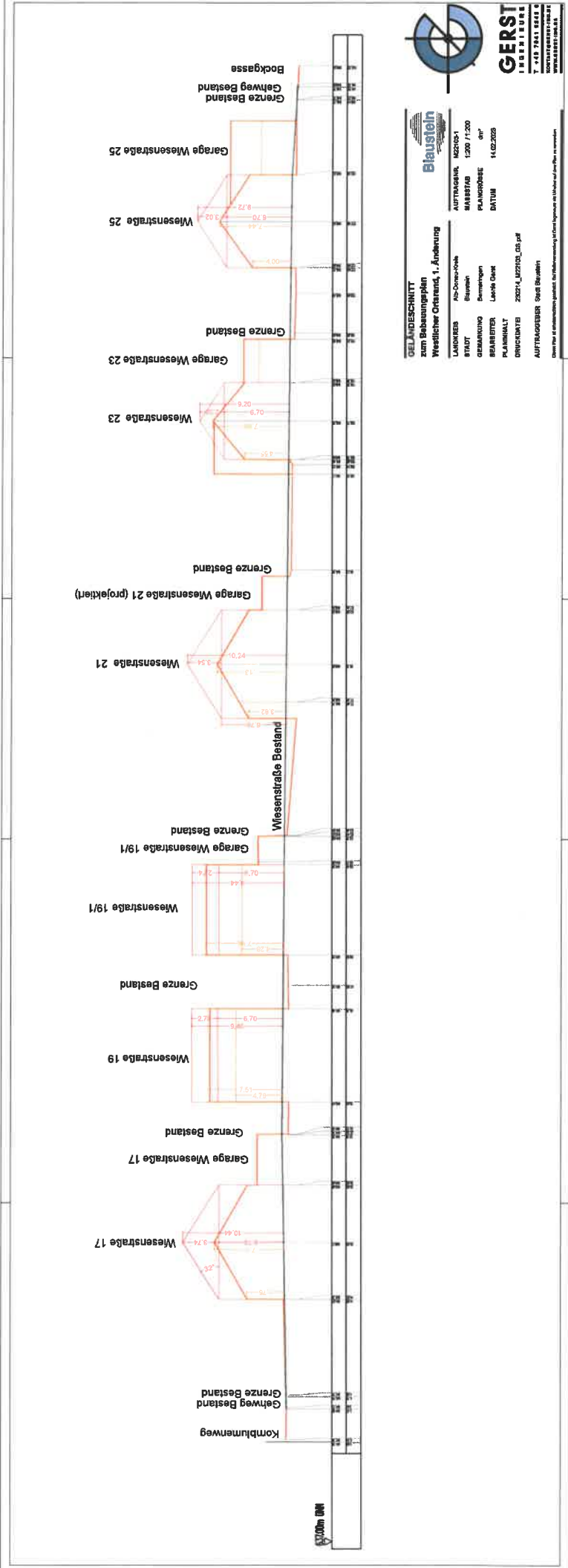


GERST
INGENIEURE
T +49 2964 9244
www.gerst-engineure.de



Blaustein
INGENIEURBÜRO
AUFTRAGS-NR. 162025-1
BLAUSTEIN 1.200 71.200
PLANNUMMER 01/1
DATUM 14.02.2025

GELÄNDESCHNITT
zum Bebauungsplan
Westlicher Ortsrand, 1. Änderung
LAGEPLAN: Alt-Darstellung
STADT: Garmisch
GEBÄUDUNG: Erdgeschoss
BEBAUUNGSZONEN: Ländl. Ort
PLANNUMMER: 25274_UG2103_01.pfl
AUFTRAGSGEBER: Stadt Garmisch
Datei: Plan 01 - Geländeschchnitt - Alt-Darstellung - Westlicher Ortsrand - 1. Änderung - 14.02.2025



BEBAUUNGSPLAN -Entwurf- „Westlicher Ortsrand, 1. Änderung“

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 46, 73 und 73a geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 14.02.2023. Er umfasst die Flurstücke 314/2 bis 314/6, 314/12, 310/2 bis 310/7, 311/1 bis 311/7, 308/4 und 308/5 sowie Teilflächen der Flurstücke 311 (Wiesenstraße), 307 (Veilchenweg), 225 (Merklinger Weg), 310 (Bockgasse), 211 (Bockgasse) und 314 (Kornblumenweg) der Gemarkung Bermaringen. Die Fläche beträgt ca. 1,7 ha.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Bestandteile der Satzung

A Zeichnerischer Teil M 1 : 500	in der Fassung vom	14.02.2023
B Textliche Festsetzungen	in der Fassung vom	14.02.2023
C Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom	14.02.2023

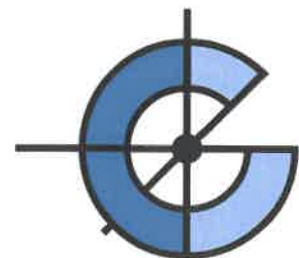
Anlagen zur Satzung

D Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom	14.02.2023
E Begründung zum Bebauungsplan	in der Fassung vom	14.02.2023

Aufgestellt: Blaustein/Metzingen, den 14.02.2023

Gerst Ingenieure Metzingen GmbH
Gutenbergstraße 44
72555 Metzingen

Tel. 07041 9545-0
Fax 07041 9545-95
kontakt@gerst-ing.de
www.gerst-ing.de



A ZEICHNERISCHER TEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Siehe separate Planzeichnung M 1: 500

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in Ergänzung zu den zeichnerischen Festsetzungen folgende Festsetzungen getroffen:

B.1 Festsetzungen durch Text

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet - WA

Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO.

Die unter § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

B.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Einschrieb im Plan als Höchstmaß.

Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß Einschrieb im Plan als Höchstmaß.

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse gemäß Einschrieb im Plan als Höchstmaß.

Höhe baulicher Anlagen (§16 (2) u. § 18 BauNVO)

Die Höhe der geplanten baulichen Anlagen wird mit einer relativen Traufhöhe als Höchstgrenze in Metern festgesetzt (s. Planeinschrieb). Die Traufhöhe wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut. Als Bezugspunkt gilt die in der Mitte der zur Straßenverkehrsfläche zugewandten Gebäudefassade interpolierte Straßenhöhe der angrenzenden Verkehrsfläche in m ü. NN. Grenzt das Flurstück an mehreren Seiten an eine Erschließungsstraße, gilt die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Erschließungsstraße. Die Straßenhöhen sind dem Planeinschrieb zu entnehmen.

B.1.3 Bauweise

offene Bauweise i.S. § 22 (2) BauNVO

B.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen dargestellt (§ 23 BauNVO).

B.1.5 Stellplätze und Garagen

Garagen und Carports sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Grenzgaragen sind zulässig, jedoch nicht entlang der öffentlichen

Verkehrsflächen. Zu öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Mindestabstand von 1 m eingehalten werden. Zwischen der Garagen-/Carportausfahrt und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.

B.1.6 Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

Die der Ver- und Entsorgung dienenden, untergeordneten Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sowie Anlagen für Luftwärmepumpen sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 1 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen. Anlagen für Luftwärmepumpen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im Gebäude zulässig.

B.1.7 Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Grundsätzlich ist bei baulichen Veränderungen das Niederschlagswasser – wenn es die Bodenverhältnisse zulassen – breitflächig über die belebte Bodenzone auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Ist eine dezentrale Versickerung auf dem eigenen Grundstück nachgewiesenermaßen nicht möglich, wird der Einbau einer Retentionszisterne mit gedrosselter Selbstentleerung erforderlich. Der Drosselabfluss beträgt $0,2 \text{ l/s} \times \text{ha}$ (bezogen auf die Dachfläche). Das Retentionsvolumen ergibt sich aus der Differenz des 10-jährlichen Regenereignisses und dem Drosselabfluss.

B.2 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

B.2.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind flächig mit Pflanzen zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Blaustein/Metzingen, den 14.02.2023

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LANDESBAUORDNUNG (LBO))

C.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

C.1.1 Dachform und Dachneigung

Im gesamten Plangebiet wird für Hauptgebäude die im Plan dargestellte Dachform und Dachneigung zugelassen.

C.1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind zulässig. Unterschiedliche Formen von Dachgauben dürfen nicht gleichzeitig auf einem Gebäude errichtet werden. Die Dachaufbauten einschließlich Dachfenster müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zur Außenkante der Giebelmauer aufweisen.

C.1.3 Eindeckungsmaterial

Für geneigte Dächer sind nur einheitliche, naturfarbene (z.B. rot, rotbraun oder anthrazitfarben) Dacheindeckungen zulässig.

Zur Dachdeckung sind glänzende und reflektierende Materialien mit Ausnahme von Dachflächenfenstern, Photovoltaikanlagen und Solaranlagen nicht zulässig.

Dachflächen aus unbeschichteten Metalldeckungen wie Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.

C.1.4 Fassadengestaltung

Eine besonders auffällige, das Orts- und Landschaftsbild störende Gestaltung und Farbgebung ist unzulässig.

C.1.5 Anlagen zur Nutzung solarer Energie

Unter Verweis auf § 1 (6) Punkt 7 f BauGB ist den Belangen des Umweltschutzes insbesondere durch die Nutzung von erneuerbaren Energien (Photovoltaik und Solarwärme) sowie einer sparsamen und effizienten Energienutzung Rechnung zu tragen.

Im Plangebiet ist die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf Dachflächen und an Hauswänden zulässig.

C.2 Einfriedungen

Sockel aus Naturstein bzw. Beton sind bis 0,4 m erlaubt. Ergänzung durch Holzzäune bis max. 1,2 m Gesamthöhe sind zulässig.

Bezüglich der lebenden Einfriedungen (Hecken) wird auf §12 Nachbarrechtsgesetz (NRG) verwiesen.

C.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Unbebaute Flächen sind zu begrünen. Sie sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen, Sträuchern sowie Stauden zu bepflanzen oder als Wiesenfläche auszugestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Stützmauern sowie Aufschüttungen und Abgrabungen, die zur Angleichung von Höhenunterschieden zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, der Nachbargrundstücke und der nach Bebauungsplan zulässigen Gebäude notwendig werden, sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

C.4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gemäß §75 (3) Nr. 2 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Blaustein/Metzingen, den 14.02.2023

D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

D.1 Wasserschutzrechtliche Hinweise

D.1.1 Wasserschutzgebiet Nr. 101 "Lautern"

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Nr. 101 "Lautern", ZV WV Ulmer Alb innerhalb der Zone III / III A mit der amtlichen Wasserschutzgebietsnummer 425.101 gemäß § 51 Wasserhaushaltsgesetz.

Die gültige Schutzgebietsverordnung vom 15.01.1993 ist zu beachten. Nach den Ausführungen im „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg ist der Bau einer Erdwärmesonde an diesem Standort aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht erlaubt.

D.1.2 Oberflächenwasser

Zur Reduzierung der Ableitung des Niederschlagswassers wird empfohlen, die Bodenversiegelung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken.

D.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen.

D.3 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

D.4 Naturschutz

Die Bestimmungen des Naturschutzgesetzes (NatSchG) sind zu beachten.

D.5 Vorbelastung durch die Landwirtschaft

Das Plangebiet schließt an den von landwirtschaftlichen Flächen und Hofstellen geprägten Ortsrand an. Das zulässige Maß an Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen und Erschütterungen im Plangebiet sind zu dulden.

D.6 Pflanzungen

Es wird darauf hingewiesen bei der Standortwahl der Bepflanzung die zu erwartenden Wuchshöhen zu berücksichtigen. Die entsprechenden Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz von Baden-Württemberg sind einzuhalten.

D.7 Nachbarschaftsrecht

Aus dem Bereich des privatrechtlichen Nachbarschaftsrecht können sich weitere Regelungen ergeben. Diese sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

D.8 Planungsgrundlage

Planunterlage im Maßstab 1: 500. Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage von Auszügen aus dem Liegenschaftskataster gezeichnet.

Blaustein/Metzingen, den 14.02.2023

ALB-DONAU-KREIS
STADT BLAUSTEIN
GEMARKUNG BERMARINGEN

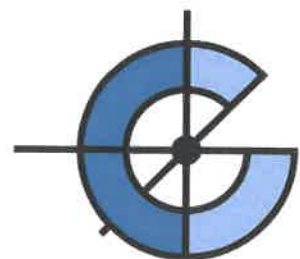


**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN -Entwurf-
„Westlicher Ortsrand, 1. Änderung“**

Aufgestellt: Blaustein/Metzingen, den 14.02.2023

Gerst Ingenieure Metzingen GmbH
Gutenbergstraße 44
72555 Metzingen

Tel. 07041 9545-0
Fax 07041 9545-95
kontakt@gerst-ing.de
www.gerst-ing.de



E BEGRÜNDUNG

E.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Fläche des Geltungsbereichs liegt im Innenbereich des Ortsteils Bermaringen der Stadt Blaustein. Mit dem Geltungsbereich überplant ist eine Gesamtfläche von ca. 1,7 ha.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des seit 1970 rechtskräftigen Bebauungsplans „Westlicher Ortsrand“. Dort wird für das Plangebiet bereits ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung als Bebauungsplan für die Nachverdichtung aufgestellt.

Der Bebauungsplan weist in seinen Festsetzungen eine Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² auf und erfüllt daher die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen wird durch die Planung nicht begründet. Ziel der Planung ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets, sodass hier kein Vorhaben geplant ist, welches einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind damit nicht zu erwarten.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit sowie auf einen Umweltbericht und einen Grünordnungsplan wird verzichtet.

E.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll die Möglichkeit zu einer maßvollen Nachverdichtung innerhalb des Plangebiets geschaffen werden. Seither ist im Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand“ überwiegend nur eine eingeschossige Bauweise zulässig. Eine Aufstockung der Gebäude und die Erhöhung der Geschossflächenzahl soll ermöglichen, dass in die Höhe statt in die Fläche gebaut wird. Die Änderung des Bebauungsplans leistet somit einerseits einen Beitrag zur Schaffung bzw. Erweiterung von Wohnraum und trägt andererseits gleichzeitig zur Reduzierung des Flächenverbrauchs bei.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die erhöhte bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu schaffen.

E.3 Räumliche und strukturelle Situation

E.3.1 Lage im Raum

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 14.02.2023. Er umfasst die Flurstücke 314/2 bis 314/6, 314/12, 310/2 bis 310/7, 311/1 bis 311/7, 308/4 und 308/5 sowie Teilflächen der Flurstücke 311 (Wiesenstraße), 307 (Veilchenweg), 225 (Merklinger Weg), 310 (Bockgasse), 211 (Bockgasse) und 314 (Kornblumenweg) der Gemarkung Bermaringen. Die Fläche beträgt ca. 1,7 ha.

Das Plangebiet wird im Westen durch die bestehende Bebauung des Mohn-, des Salbei- und des Kornblumenwegs sowie der Bockgasse begrenzt. Im Osten wird das Plangebiet begrenzt durch die Bebauung der Wiesenstraße sowie der Bockgasse. Im Süden bildet der Kornblumenweg die Grenze des Plangebiets. Im Norden grenzt der Holunderweg und im Anschluss daran die freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen an.

E.3.2 Bestand innerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet ist vollständig mit giebel- und traufständigen Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Die Topografie des Geltungsbereichs steigt von West nach Ost leicht an.



Abbildung 1: Bestand im Plangebiet (Quelle: Google Maps, 2023)

E.3.3 Nachbarschaft und Umfeld

Das Plangebiet liegt im Innenbereich des Ortsteils Bermaringen und ist im Westen, Süden und Osten umgeben von der umliegenden bestehenden Wohnbebauung. Nördlich grenzen der Holunderweg und im Anschluss daran landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die Umgebungsbebauung ist weitestgehend homogen und durch eine 1-2-geschossige Einfamilienhausbebauung mit Satteldach geprägt.

E.4 Planerische Rahmenbedingungen

E.4.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller wird das Plangebiet als bestehendes Siedlungsgebiet ausgewiesen.

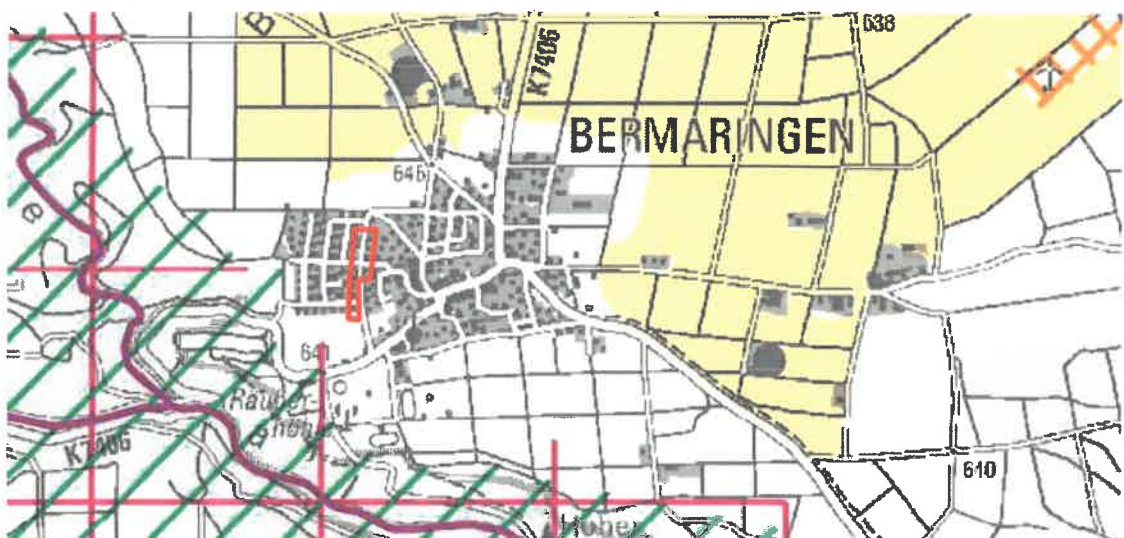


Abbildung 2: Raumnutzungskarte Fortschreibung Regionalplan - Entwurf (Quelle: Regionalverband Donau-Iller)

E.4.2 Flächennutzungsplan



Abbildung 3: Flächennutzungsplan Nachbarnschaftsverband Ulm (Quelle: Nachbarnschaftsverband Ulm)

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm ist das Plangebiet als Wohnbaufläche Bestand sowie als gemischte Baufläche Bestand ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13 a (2) 2. BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

E.4.3 Schutzgebiete

Westlich des Plangebiets liegt in einem Abstand von ca. 260 m das Landschaftsschutzgebiet Blaustein (4.25.105) sowie weitere Schutzgebiete entlang des Lautertals (FFH Gebiet Blau und Kleine Lauter, Naturschutzgebiet Kleines Lautertal, Waldschutzgebiet Kleines Lautertal, Vogelschutzgebiet Täler der Mittleren Flächenalb, sowie zahlreiche kartierte geschützte Offenlandbiotop).

Alle Schutzgebiete

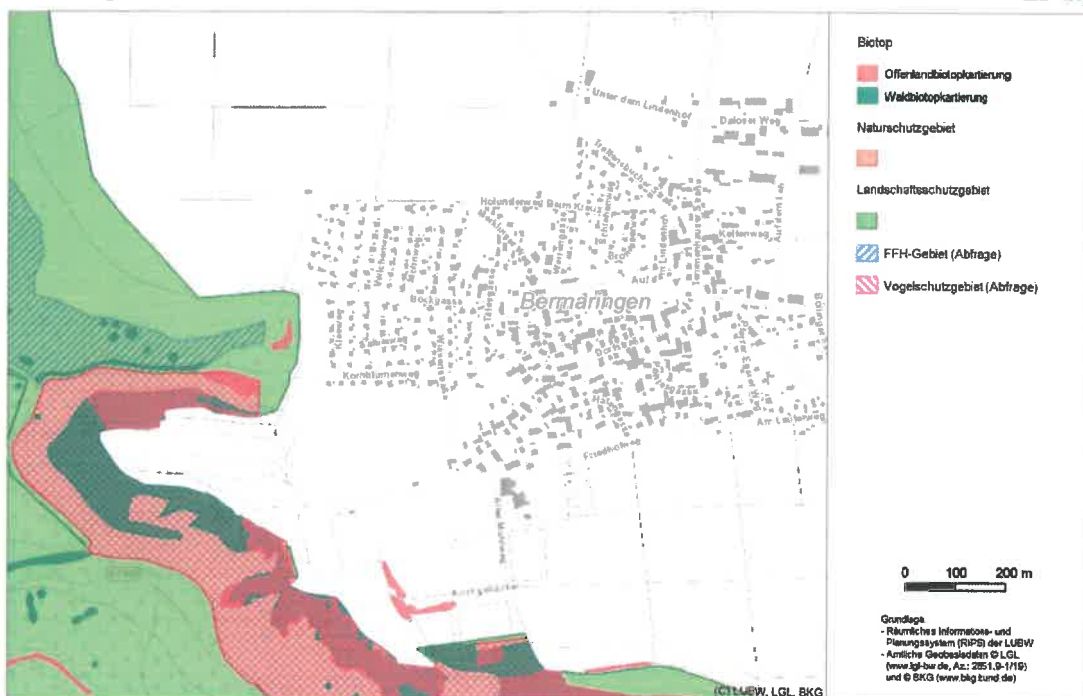


Abbildung 4: Schutzgebiete (Quelle: LUBW)

Das Plangebiet liegt innerhalb des gemäß § 51 Wasserhaushaltsgesetz festgesetzten Wasserschutzgebiets Nr. 101 "Lautern", ZV WV Ulmer Alb innerhalb der Zone III/ III A mit der amtlichen Wasserschutzgebietsnummer 425.101.

Kartenansicht



Abbildung 5: Wasserschutzgebiete (Quelle: LUBW)

E.5 Städtebauliches Konzept

Seither ist im Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand“ überwiegend eine nur eingeschossige Bauweise zulässig. Entsprechend dieser Vorgaben sind im Plangebiet überwiegend eingeschossige Wohngebäude vorhanden.

Um neuen Wohnraum zu schaffen, bzw. bestehenden Wohnraum zu erweitern, soll die Änderung des Bebauungsplans zu einer höheren Ausnutzung der Grundstücke führen. Das städtebauliche Konzept für die Nachverdichtung innerhalb des Plangebiets orientiert sich dabei an den bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Westlicher Ortsrand“ und erweitert die zulässige bauliche Nutzung unter Rücksichtnahme auf die umliegende Bebauung.

Um eine Nachverdichtung im Plangebiet zu ermöglichen ist eine Aufstockung der Gebäude auf zwei Vollgeschosse und die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen vorgesehen. Weiterhin wurden die Baufenster an den aktuellen Bestand angepasst und stellenweise erweitert, um auch hier eine höhere Ausnutzung zu ermöglichen.

E.6 Planinhalt

E.6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der seitherigen Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die entsprechenden Nutzungen und Anlagen gemäß § 4 (3) BauNVO sind mit der Entwicklung eines Wohnquartiers aufgrund der zu erwartenden Störungen insbesondere

im Hinblick auf den zu erwartenden Verkehr nicht vereinbar und werden daher ausgeschlossen.

E.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Traufhöhe jeweils als Höchstmaß bestimmt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich an der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO und wird wie seither auf den Wert 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird einheitlich für das Plangebiet auf zwei Vollgeschosse erhöht, sodass eine Aufstockung der Gebäude möglich wird.

Die Festsetzung zur Geschossflächenzahl (GFZ) wird entsprechend der erhöhten Zahl der Vollgeschosse auf 0,8 angehoben.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die maximal zulässige Traufhöhe (TH) als Höchstgrenze festgelegt und als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird auf 6,7 m festgesetzt. Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der maßgeblichen Außenwand der baulichen Anlagen.

Mit diesen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine Nachverdichtung innerhalb des Plangebiets ermöglicht, ohne dass Flächen „auf der grünen Wiese“ für neuen Wohnraum in Anspruch genommen werden müssen.

E.6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgelegt.

Garagen und Carports sowie Nebenanlagen mit Ausnahme von Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen und Anlagen für Luftwärmepumpen werden entsprechend der Bestandssituation außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

E.6.4 Grünordnerische Festsetzungen

Um die Bodenversiegelung zu begrenzen sind nicht überbaute Grundstücksflächen flächig mit Pflanzen zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

E.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB kann daher abgesehen werden. Ebenfalls gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Erstellung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist daher ebenfalls nicht erforderlich.

E.8 Informelle Umweltprüfung

E.8.1 Umweltauswirkungen der Planung, UVPG

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.

E.8.2 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebiets Nr. 101 "Lautern", ZV WV Ulmer Alb innerhalb der Zone III/ III A mit der amtlichen Wasserschutzgebietsnummer 425.101.

Weitere ausgewiesene Schutzgebiete innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind das westlich verlaufende Landschaftsschutzgebiet Blaustein (4.25.105) sowie weitere Schutzgebiete entlang des Lautertals (FFH Gebiet Blau und Kleine Lauter, Naturschutzgebiet Kleines Lautertal, Waldschutzgebiet Kleines Lautertal, Vogelschutzgebiet Täler der Mittleren Flächenalb, sowie zahlreiche kartierte geschützte Offenlandbiotope).

Eine Beeinträchtigung der dortigen Schutzzwecke durch die Änderung des Bebauungsplans kann aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebiets und der zwischengelagerten Flächen ausgeschlossen werden.

E.8.3 Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein innerörtliches Bestandsgebiet.

Im Zuge des Ausbaus von Gebäuden kann es zu Belastungen mit Luftschadstoffen und Lärm kommen. Die Beeinträchtigungen treten jedoch nur kleinräumig und zeitlich begrenzt während der Bauphase auf.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit sind durch die Nachverdichtung nicht zu erwarten.

E.8.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes, bereits stark anthropogen geprägtes Wohngebiet, in dem eine Nachverdichtung ermöglicht wird. Freiflächen werden nicht in Anspruch genommen.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten.

E.8.5 Schutzgut Fläche

Die freien Flächen innerhalb des Bestandsgebiets wurden im Rahmen der bisherigen Bebauung bereits in Anspruch genommen. Da die Grundflächenzahl im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht erhöht wird, ist eine weitergehende Beeinträchtigung des Schutzgutes nicht gegeben.

E.8.6 Schutzgut Boden

Im Rahmen der Bebauung des Plangebiets kam es bereits zu einer vollständigen Versiegelung von Freiflächen im Bereich der Gebäude, der Stellplätze und privaten Wege sowie der Erschließungsstraßen. Neue Freiflächen werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht in Anspruch genommen.

Eine weitere Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist nicht gegeben.

E.8.7 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Plangebiet werden im Bereich der Wohnbebauung sowie der Erschließungsstraße keine zusätzlichen Flächen versiegelt.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

E.8.8 Schutzgut Klima

Das Plangebiet ist als Gartenstadtklimatop in Ortsrandlage einzustufen. Das Plangebiet grenzt im Norden an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Eine Beeinträchtigung der Frischluftzufuhr benachbarter Kaltluftentstehungsgebiete ist nicht erkennbar.

Die Nachverdichtung im Plangebiet lässt keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft erwarten.

E.8.9 Schutzgut kulturelles Erbe und Landschaftsbild

Im Plangebiet befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale. Eine Beeinträchtigung besteht daher nicht.

Das Orts- und Landschaftsbild ist bereits anthropogen durch die vorhandene Wohnbebauung des Ortsteils Bermaringen vorbelastet. Die maßvolle Nachverdichtung im Plangebiet und die damit verbundene Erhöhung der Gebäude hat keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

E.8.10 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht nachgewiesen, weshalb es zu keinen Beeinträchtigungen kommt.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b aufgeführten Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete bestehen ebenfalls nicht.

E.9 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehenden Wiesenstraße. Ein Ausbau wird aufgrund der Nachverdichtung nicht erforderlich.

E.10 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung (Trinkwasser, Strom, Internet) des Plangebiets wird über die bestehenden Leitungen in der Wiesenstraße sichergestellt.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt mit Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal. Um den Bestandskanal bei erhöhten Einleitungsmengen durch bauliche Veränderungen nicht zu überlasten, werden Festsetzungen zu einer Einleitbegrenzung in den Mischwasserkanal getroffen. Hierzu ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück oder der Einbau einer Retentionszisterne vorzusehen.

E.11 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Gestaltung der

baulichen Anlagen, für Einfriedungen und für die Gestaltung der unbebauten
Grundstücksflächen definiert. Zusätzlich werden Festsetzungen hinsichtlich
Ordnungswidrigkeiten gemäß § 75 LBO getroffen.

Blaustein/Metzingen, den 14.02.2023

Kommunaler Nachhaltigkeitscheck für Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand, 1. Änderung“

Die Wirkung des Vorhabens wird in den einzelnen Bereichen mithilfe der jeweiligen Leitfrage eingeschätzt und mit farbigen Punkten in der Tabelle wie dargestellt markiert. Eine schwache Auswirkung kann durch einen unausgefüllten Punkt dargestellt werden. Ist keine Aussage möglich (z. B. weil für die Antwort relevante Informationen fehlen), so wird dies mit einem schwarzen Kreis im Feld für Anmerkungen vermerkt.

Ist die Wirkung sowohl fördernd als auch hemmend (z. B. aus der Sicht unterschiedlicher Interessengruppen), so können beide Felder markiert werden. In diesem Fall ist aber eine Begründung zwingend notwendig.

Handlungsfeld	Leitfrage	fördernd	Kein Effekt	hemmend	Kurz begründung/Anmerkungen
		● ○	●	● ○	○ Information liegt nicht vor

Ökologische Tragfähigkeit

Handlungsfeld	Leitfrage	fördernd	Kein Effekt	hemmend	Kurz begründung/Anmerkungen
Klimaschutz	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den Klimaschutz und die Senkung der Treibhausgas-Emissionen aus?	●			Das Vorhaben schafft niederschwellig die Möglichkeit Bestandsgebäude zu erweitern und im gleichen Zug Dach und Fassade neu zu dämmen.
Energie	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den sorgsamem Umgang mit Energie und den Ausbau regenerativer Energien aus?	●			Das Vorhaben unterstützt in den Fällen von grundlegenden Dachsanierungen die PV-Pflicht.
Flächen-inanspruchnahme	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den nachhaltigen Umgang mit Flächen im Innen- und Außenbereich aus?	●			Das Vorhaben ermöglicht Nachverdichtung im Innenbereich durch flächenschonende Aufstockung im Bestand.
natürliche Ressourcen	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den sorgsamem Umgang mit natürlichen Ressourcen und Rohstoffen aus?			●	Das Vorhaben trägt zu einem höheren Ressourcen- und Rohstoffverbrauch bei (Baumaterial zur Erweiterung / Sanierung).
Biologische Vielfalt	Wie wirkt sich das Vorhaben auf Erhalt oder Förderung der Vielfalt an Pflanzen, Tieren und deren Lebensräumen aus?		●		
Anpassung an den Klimawandel	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Anpassung an die Folgen des Klimawandels aus?		●		

Wirtschaft, Arbeit und Mobilität

Handlungsfeld	Leitfrage	fördernd	Kein Effekt	hemmend	Kurz begründung/Anmerkungen
Wirtschaftsstandort	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Stärkung des Wirtschaftsstandorts aus?		●		
Arbeitsplatzangebot	Wie wirkt sich das Vorhaben auf das Arbeitsplatzangebot aus?		●		
Nahversorgung und zentrale Dienstleistungen	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Nahversorgung der Bevölkerung aus?		●		
lokale und regionale Wertschöpfung	Wie wirkt sich das Vorhaben auf örtliche Betriebe und den Absatz von Produkten und Dienstleistungen in der Region aus?		●		
Fiskalische Nachhaltigkeit	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den kommunalen Haushalt aus?		●		
Mobilität	Wie wirkt sich das Vorhaben auf eine umweltverträgliche Mobilität aus?		●		

Soziales und Gesellschaft					
Handlungsfeld	Leitfrage	fördernd	Kein Effekt	hemmend	Kurzbegründung/Anmerkungen
Gesundheit	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Gesundheit und Gesundheitsvorsorge der Menschen aus?		●		
Sicherheit	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Sicherheit im öffentlichen Raum aus?		●		
Kultur und Freizeit	Wie wirkt sich das Vorhaben auf Freizeit- und Kulturangebote für alle Gesellschaftsgruppen aus?		●		
Gesellschaftliche Veränderung	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den Umgang mit wichtigen gesellschaftlichen Veränderungen aus?	●			Das Vorhaben fördert die Möglichkeit von Generationenwohnen und geht somit auf altersgerechtes Planen und Bauen ein.
Wohnraumangebot	Wie wirkt sich das Vorhaben auf das Angebot von bezahlbarem und bedürfnisgerechtem Wohnraum für alle Gesellschaftsgruppen aus?	●			Das Vorhaben erleichtert den Umbau und Erweiterung im Bestand – es besteht das Potenzial kostengünstigeren Wohnraum zu schaffen als im Neubau.
Chancengerechtigkeit und Teilhabe	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die gerechte Teilhabe Aller am gesellschaftlichen und politischen Leben aus?		●		

Rahmenbedingungen und Fernwirkungen					
Handlungsfeld	Leitfrage	fördernd	Kein Effekt	hemmend	Kurzbegründung/Anmerkungen
Partizipation	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Beteiligung der Bevölkerung an Entscheidungsprozessen aus?		●		
Bürgerschaftliches Engagement	Wie wirkt sich das Vorhaben auf das Engagement der Bevölkerung für das Gemeinwesen aus?		●		
Regionale und interkommunale Zusammenarbeit	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Zusammenarbeit mit anderen Kommunen aus?		●		
Überregionale Auswirkungen	Wie wirkt sich das Vorhaben über die eigene Region hinaus aus?		●		
Bildung	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Weiterentwicklung und den Ausbau des Bildungsangebots aus, auch in Bezug auf die sich verändernde Arbeitswelt?		●		
Innovation	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Entstehung von hilfreichen Neuerungen, guten Ideen und Know-how in Wirtschaft, Gesellschaft und Umweltschutz aus?		●		

Zusammenfassende Einschätzung:
Das Vorhaben ermöglicht eine Nachverdichtung im Innenbereich und kann grundsätzlich als fördernd in Bezug auf die ökologische Tragfähigkeit eingestuft werden, insbesondere mit Blick auf Flächenumgang und PV-Anlagen-Pflicht. Im Bereich „Soziales und Gesellschaft“ kann darauf abgestellt werden, dass durch das Vorhaben auf den demografischen Wandel eingegangen werden kann. Generationenwohnen wird ermöglicht, was auf weiter Sicht auch zu einer sorgenden Gemeinschaft innerhalb familiärer oder nicht familiärer Strukturen beitragen kann. Zudem kann das Wohnraumangebot im Bestand erhöht werden.
Bearbeitet von: Angela Matischok
Datum:27.01.2023