



**Stadt Blaustein
Alb-Donau-Kreis
Beratungsvorlage**

Beratungsgremium: Gemeinderat

Sitzung am 21.01.2017

Vorlagen Nr. 9./2017

öffentlich
 nicht-öffentlich

Amt: Bauamt

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplanung "Galgenberg - vorhabensbezogene Änderung auf dem Flurstück 110 und 110/2", Gemarkung Klingenstein

Zustimmung zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Entwurfsbeschluss

Beschlussantrag:

Kenntnisnahme und Zustimmung zum Entwurf


Thomas Kayser
Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	Beratungsergebnis/Beschluss
EKA	30.05.2016	Zustimmung Baugesuch
EKA	15.11.2016	Zustimmung zur Änderung des B-Planes
Gemeinderat	30.12.2016	Aufstellungsbeschluss

II. Sachvortrag

Der Eigentümer der Flurstücke 110 und 110/2 hat einen Bauantrag für den Abbruch der vorhandenen Bestandsgebäude und die Errichtung eines neuen Mehrfamilienwohnhauses, das sich über beide Flurstücke erstreckt, gestellt.

Die Flurstücke liegen innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Galgenbergstraße“ aus dem Jahre 1973. Dort ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen und die Festlegungen in Bezug auf Geschossigkeit, Grundstücksfläche und Geschossflächenzahl für Neubauten bindend.

Die Baugenehmigung für das Neubauvorhaben wurde von der Genehmigungsbehörde untersagt, da das Mehrfamilienhaus die zulässige Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen um ein Geschoss und dadurch auch die zulässige Geschossflächenzahl überschreitet.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die neue Wohnbebauung zu erhalten ist nunmehr die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Eine Befreiung bzw. eine Abweichung von den zulässigen Vollgeschossen und der zulässigen Geschossflächenzahl wird von der Baurechtsbehörde nicht in Aussicht gestellt.

Aus städtebaulicher Sicht ist das Objekt an dem geplanten Standort denkbar, das Neubauvorhaben fügt sich in die umgebende und gegenüberliegende Bebauung ein. Die geplante Gebäudehöhe passt sich zwischen die darüber- und die darunterliegenden Gebäude an, die geplante Geschossigkeit entwickelt sich nahezu zwangsläufig aus der Topografie des Hanges und der Grundstückstiefe. Die für dieses Objekt erforderlichen Stellplätze und Nebenräume werden talseitig im 2. Untergeschoss untergebracht, sodass im 1. Untergeschoss noch südorientierte, natürlich belichtete Wohnungen untergebracht werden können.

Sowohl von der Galgenberg- als auch von der Molitorstraße wird der Neubau nur als 2-geschossiges Gebäude mit Dachgeschoss – entsprechend der umgebenden Bebauung – wahrgenommen werden.

Durch den ausreichenden Abstand zu dem im Norden angrenzenden Grundstück ist auch hier keine Beeinträchtigung der Nachbarn zu erwarten.

Im Zuge der vorrangig zu betreibenden Innenentwicklung ist es zu begrüßen, dass auf diesen innerstädtischen Grundstücken die Realisierung eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohnungen beabsichtigt wird.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt vorhabenbezogen im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Der Geltungsbereich erstreckt sich ausschließlich auf die dem Vorhaben zugeordneten Flurstücke 110 und 110/2.
Gemäß § 13 Abs.3 BauGB wird von der Umweltprüfung bzw. der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen.

Auf der Basis der vorliegenden Planung wurde zwischenzeitlich ein Bebauungsplanentwurf für das Plangebiet erarbeitet. Dieser sieht vor, die Zahl der Vollgeschosse gegenüber dem Bebauungsplan von 1973 von zwei auf drei und die Geschossflächenzahl von 0,8 auf 1,2 zu erhöhen, sodass die vorliegende Neubauplanung baurechtlich zulässig ist.

Nach der Beratung des Entwurfs im Gemeinderat ist zur Fortsetzung des Verfahrens die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

III. Beschlussantrag:

Zustimmung und Billigung der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung
Zustimmung zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Externe Fachleute: Frau Binder, Ing.-Büro WASSERMÜLLER, ULM



Franz Schmutz
Bauamt
Fachbereich 3.2
Bauverwaltung

Anlagen

Lageplan
Begründung
Textliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften



Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 - 2.2 1,2 Geschöflächenzahl (§ 20 BauNVO)
 - 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
 - 2.4 GH=9,50m max. zulässige Gebäuhöhe (§ 18 BauNVO)
3. Bauweise
 - 3.1 o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
4. Überbaubare Grundstücksfläche
 - 4.1 Baugrenze (§ 23 BauNVO)
 - 4.2 Baulinie (§ 23 BauNVO)
 - 4.3 GdN Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
5. Sonstige Planzeichen
 - 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 5.2 EFH-F=514,00 Erdgesch.-Fertig-Fußbodenhöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 - 5.3 Füllschema der Nutzungsschablonen

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Wohngebiet	1-3
Wohngebiet	4-6
Wohngebiet	7-9
Wohngebiet	10-12
Wohngebiet	13-15
Wohngebiet	16-18
Wohngebiet	19-21
Wohngebiet	22-24
Wohngebiet	25-27
Wohngebiet	28-30

Bauweise	Gebäudehöhe
offene Bauweise	9,50m
offene Bauweise	12,00m
offene Bauweise	15,00m
offene Bauweise	18,00m
offene Bauweise	21,00m
offene Bauweise	24,00m
offene Bauweise	27,00m
offene Bauweise	30,00m
6. Örtliche Bauvorschriften gemäß §74 LBO
 - 6.1 SD 25-30° Satteldach max. Dachneigung
7. Für die Hinweise
 - 7.1 geplanter Gebäudestandort



Stadt: Blaustein
Gemarkung: Klingenstein
Alb-Donau-Kreis



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften für das Gebiet

"GALGENBERG - vorhabensbezogene Änderung auf dem Flurstück 110 und 110/2"

Lageplan

Maßstab 1:500

Gefertigt: 21.02.2017

Ingenieurbüro Wassermüller Ullrich GmbH
Hörvelinger Weg 44
89081 Ulm

STADT : BLAUSTEIN
GEMARKUNG: KLINGENSTEIN
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

BEBAUUNGSPLAN UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

**„GALGENBERG –
vorhabensbezogene Änderung
auf dem Flurstück 110 und 110/2“**

Entwurf: 21.02.2017 / Stand: 21.02.2017

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m. W. v. 24.10.2015.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m. W. v. 20.09.2013.

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S.1) m. W. v. 15.01.2016.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen der Gemeinde werden aufgehoben.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1-15 BauNVO)

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO

2.1.1.1 Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21a BauNVO)

2.2.1 Grundflächenzahl (§19 und § 20 BauNVO)

2.2.1.1 Siehe Einschriebe im Plan

2.2.1.2 Stellplätze und Zufahrten, welche in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotter, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine) ausgeführt werden nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2, § 20 BauNVO)

2.2.2.1 Siehe Einschriebe im Plan

2.2.3 Höhe der Gebäude (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

2.2.3.1 Siehe Einschriebe im Plan

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe/Fertigfußboden bis zur Oberkante Firstziegel bzw. Oberkante Dachabschluss.

2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

2.3.1 Siehe Einschriebe im Plan.

Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO

2.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

2.4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur an den dort festgesetzten Flächen zulässig.

2.4.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

2.4.3 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs.6 Nr. 1 und 2: LBO sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.5 Höhenlage der Gebäude (§9 Abs. 3 BauGB)

2.5.1 Die im Plan eingetragene Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhe (EFH-F) darf nicht überschritten werden. Eine Unterschreitung ist unter Berücksichtigung der Rückstauenebene zulässig. Sie ist in den Eingabeplänen (Schnitte und Ansichten) darzustellen.

2.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.6.1 Böschungen/Stützbauwerke

Böschungen und Stützbeton für Randeinfassungen, die zur Herstellung der Erschließungsstraße erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

2.6.2 Straßenausstattung

Masten für die Straßenbeleuchtung und Schaltschränke sowie Verkehrszeichen sind bis zu einer Tiefe von 0,50 m ab der Randsteinhinterkante zu dulden.

3 Hinweise

3.1 Archäologische Funde

3.1.1 Sollten bei der Durchführung der Maßnahme / der Bauausführung, insbesondere im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 – Regionale Denkmalpflege, Schwerpunkte, Inventarisierung) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Kurzfristige Verzögerungen des Bauablaufes können nicht ausgeschlossen werden.

3.1.2 Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

4 **Verfahrensvermerke**

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 13.12.2016 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „GALGENBERG - vorhabensbezogene Änderung auf dem Flurstück 110 und 110/2“ aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 2016 im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 2016 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „GALGENBERG - vorhabensbezogene Änderung auf dem Flurstück 110 und 110/2“ und seine Begründung vom 2017 bis 2017 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 2017 im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom .2017 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom 2017 bis 2017 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom .2017 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom .2017 mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom .2017 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „GALGENBERG - vorhabensbezogene Änderung auf dem Flurstück 110 und 110/2“ aufzustellen als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .2017 im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „GALGENBERG - vorhabensbezogene Änderung auf dem Flurstück 110 und 110/2“ wurde dadurch rechtsverbindlich.

Das Anzeigeverfahren gemäß § 4 Abs.3 GemO wurde am durchgeführt.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Blaustein, den

.....
Kayser, Bürgermeister

5 Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom .2017 überein.

Ausgefertigt:

Bürgermeister Blaustein

Kayser, Bürgermeister

Gefertigt: 21.02.2017



**WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO**
Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

STADT: BLAUSTEIN
GEMARKUNG: KLINGENSTEIN
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

BEBAUUNGSPLAN UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„GALGENBERG – vorhabensbezogene Änderung auf dem Flurstück 110 und 110/2“

Entwurf: 21.02.2017 / Stand: 21.02.2017

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m. W. v. 24.10.2015.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m. W. v. 01.03.2015.

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S.1) m. W. v. 15.01.2016.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Gemeinde werden aufgehoben.

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

2.1 Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Für die Dacheindeckung und die Fassadenoberflächen dürfen keine glänzenden und stark reflektierenden Baustoffe eingesetzt werden. Unbeschichtete Metalle aus Kupfer, Zink und Blei sind für die Dacheindeckung unzulässig. Fensterflächen und Anlagen zur solaren Energienutzung sind generell zulässig.

2.1.2 Dachform und Dachneigung

2.1.2.1 Siehe Einschriebe im Plan.

2.1.2.2 An untergeordneten Bauteilen sind Flachdächer bis insgesamt 50 m² je Baugrundstück zulässig.

2.1.2.3 An Garagen und Carports sind Flachdächer prinzipiell zulässig

2.1.2.4 Sonnenkollektoren/Photovoltaikanlagen
Anlagen zur solaren Energienutzung sind auf Dächern entsprechend der Dachneigung und als integrierte Fassadenanlage zulässig. Anlagen, die auf dem Dach installiert sind, dürfen die Kanten der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

2.2 Versorgungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

2.2.1 Die unterirdische Verkabelung der Niederspannungsleitungen (elektrische Leitungen und Fernmeldeleitungen und ähnliche Medien) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

2.3 Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.3.1 Entlang der Grundstücksgrenze sind erforderliche Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Freistehende Mauern sind entlang der Grundstücksgrenze nicht zulässig.

2.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.4.1 Die Grundstücks- und Garagenzufahrten, Garagenvorplätze und PKW-Stellplätze dürfen nicht als geschlossene Beton- oder Bitumenflächen befestigt werden. Als Oberflächenbelag werden wasserdurchlässige Beläge als Naturstein-, Klinker- oder Betonpflaster empfohlen.

2.4.2 Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

2.5 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 2.5.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Handwerk und Beruf zulässig. Werbeanlagen sind nur an Gebäuden an den Wandflächen bis zu einer Größe von 1 m² zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nur mit Genehmigung der Gemeinde zulässig.
- 2.5.2 Die Oberkante von Werbeanlagen darf die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- 2.5.3 Werbeanlagen auf den Dächern der Gebäude sind nicht zulässig.

3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften „GALGENBERG – vorhabensbezogene Änderung auf dem Flurstück 110 und 110/2“ Ziffer 2.1 bis 2.5 nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

4 **Verfahrensvermerke**

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 13.12.2016 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „GALGENBERG - vorhabensbezogene Änderung auf dem Flurstück 110 und 110/2“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 2016 im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 2017 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften „GALGENBERG - vorhabensbezogene Änderung auf dem Flurstück 110 und 110/2“ und seine Begründung vom 2017 bis 2017 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 2017 im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 2017 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom 2017 bis 2017 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 2017 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom 2017 mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom .2017 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „GALGENBERG - vorhabensbezogene Änderung auf dem Flurstück 110 und 110/2“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 2017 im Mitteilungsblatt der Stadt Blaustein ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „GALGENBERG - vorhabensbezogene Änderung auf dem Flurstück 110 und 110/2“ wurden dadurch rechtsverbindlich.

Das Anzeigeverfahren gemäß § 4 Abs.3 GemO wurde am durchgeführt.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Blaustein, den

.....
Kayser, Bürgermeister

5 Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom .2017 überein.

Ausgefertigt:

Bürgermeister Blaustein

Kayser, Bürgermeister

Gefertigt: 21.02.2017



WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO
Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

STADT: BLAUSTEIN
GEMARKUNG: KLINGENSTEIN
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„GALGENBERG – vorhabensbezogene Änderung auf dem Flurstück 110 und 110/2“

Entwurf: 21.02.2017
Stand: 21.02.2017

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

1. Erfordernis zur Planaufstellung

1.1 Städtebauliche Begründung und Art der Planung

Der Eigentümer der Flurstücke 110 und 110/2 hat einen Bauantrag für den Abbruch der vorhandenen Bestandsgebäude und die Errichtung eines neuen Mehrfamilienwohnhauses, das sich über beide Flurstücke erstreckt, gestellt.

Die Flurstücke liegen innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Galgenbergstraße“ aus dem Jahre 1973. Dort ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Bezug auf Geschossigkeit, Grundstücksfläche und Geschossflächenzahl widersprechen dem Bauvorhaben.

Die Baugenehmigung für das Neubauvorhaben wurde von der Genehmigungsbehörde untersagt, da das Mehrfamilienhaus die zulässige Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen um ein Geschoss und dadurch auch die zulässige Geschossflächenzahl überschreitet.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die neue Wohnbebauung zu erhalten ist nunmehr die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Eine Befreiung bzw. eine Abweichung von den zulässigen Vollgeschossen und der zulässigen Geschossflächenzahl wird von der Baurechtsbehörde nicht in Aussicht gestellt.

Aus städtebaulicher Sicht ist das Objekt an dem geplanten Standort denkbar, das Neubauvorhaben fügt sich in die umgebende und gegenüberliegende Bebauung ein. Die geplante Gebäudehöhe passt sich zwischen die darüber- und die darunterliegenden Gebäude an, die geplante Geschossigkeit entwickelt sich nahezu zwangsläufig aus der Topografie des Hanges und der Grundstückstiefe. Die für dieses Objekt erforderlichen Stellplätze und Nebenräume werden talseitig im 2. Untergeschoss untergebracht, sodass im 1. Untergeschoss noch südorientierte, natürlich belichtete Wohnungen untergebracht werden können.

Sowohl von der Galgenberg- als auch von der Molitorstraße wird der Neubau nur als 2-geschossiges Gebäude mit Dachgeschoss – entsprechend der umgebenden Bebauung – wahrgenommen werden.

Durch den ausreichenden Abstand zu dem im Norden angrenzenden Grundstück ist auch hier keine Beeinträchtigung der Nachbarn zu erwarten.

Im Zuge der vorrangig zu betreibenden Innenentwicklung ist es zu begrüßen, dass auf diesen innerstädtischen Grundstücken die Realisierung eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohnungen beabsichtigt wird.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt vorhabenbezogen im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Der Geltungsbereich erstreckt sich ausschließlich auf die dem Vorhaben zugeordneten Flurstücke 110 und 110/2.

Gemäß § 13 Abs.3 BauGB wird von der Umweltprüfung bzw. der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es notwendig, einen qualifizierten, rechtskräftigen Bebauungsplan/eine vorhabensbezogene Änderung für die Flurstücke 110 und 110/2 aufzustellen.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die vorliegende Planung dient der vorhabenbezogenen Erlangung des Wohnbaurechts für das Grundstück Molitorstraße/Galgenbergstraße 8. Die im Bebauungsplan bereits als Baufläche ausgewiesene Fläche soll als Wohnbaufläche wiederbebaut und für diese Fläche Regelungen im Sinne einer zeitgemäßen Nachverdichtung getroffen werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich erstreckt sich ausschließlich auf die dem Vorhaben zugeordneten Flurstücke 110 und 110/2.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 671 m².

2.2 Topographie

Das zu überplanende Gebiet ist ein stark ausgeprägter Nordhang und fällt von Süden (NN 514,25 bzw. 513,00 m) nach Norden (NN 509,00 bzw. 508,00 m) ab.

3. Einordnung in die übergeordnete Planung

Das Plangebiet entwickelt sich aus dem genehmigten Flächennutzungsplan.

Das Plangebiet ist deckungsgleich als Wohnbaufläche in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Galgenbergstraße“ von 1973 dargestellt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan:



4. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Die beiden Flurstücke sind mit einem Einfamilienhaus mit Anbauten und Nebenanlagen bebaut.

Das Gebäude entspricht nicht mehr den Anforderungen der heutigen Zeit in Bezug auf Grundrissgestaltung/Raumprogramm und energetischer Standard, sodass es für eine weitere Nutzung aufwändig saniert werden müsste.

In unmittelbarer Umgebung sind alle Grundstücke mit Ein- und auch Mehrfamilienwohnhäusern bebaut.

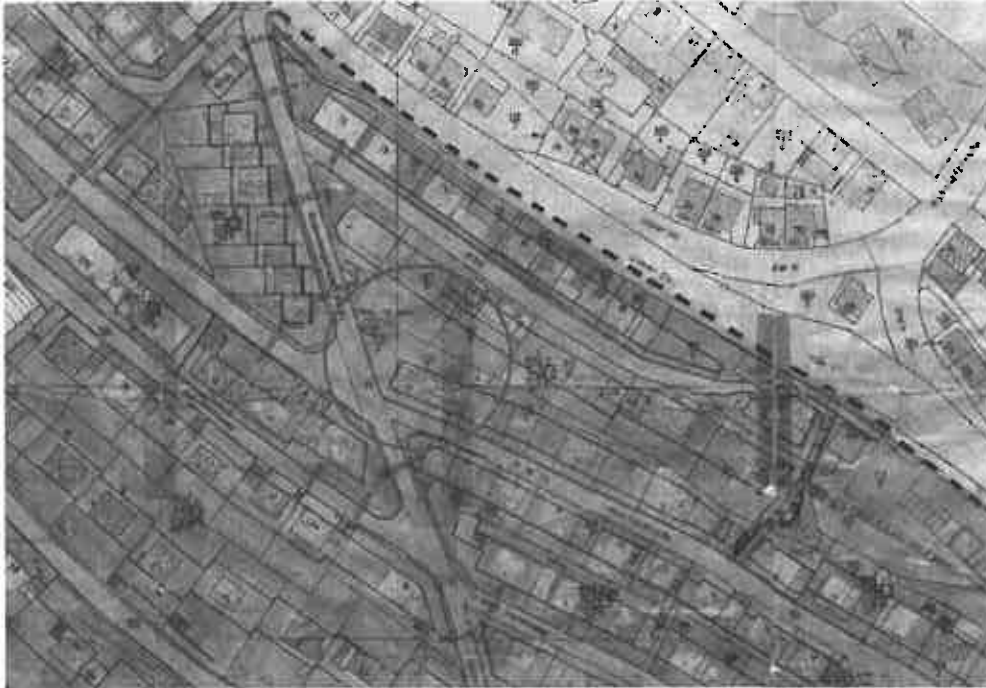
Luftbild des Plangebietes:



5. Bestehende Rechtsverhältnisse

5.1 Planungsrecht

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Galgenbergstraße“ aus dem Jahr 1973.



5.2 Eigentumsverhältnisse

Die beiden Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind im Besitz des Grundstückseigentümers Galgenbergstraße 8.

5.3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer Wasserschutzzone.

5.4 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine naturschutzrechtlichen ausgewiesenen Schutzgüter.

5.5 Sonstige Schutzgebiete

Weitere Schutzgebiete (z. B. Überschwemmungsgebiet, Wald etc.) sind von der Planung nicht berührt.

6. Erschließung und Versorgung

Das Gebiet kann verkehrstechnisch über die Galgenbergstraße erschlossen werden. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt entsprechend der ausgebauten Ortskanalisation im Mischsystem. Das anfallende Schmutzwasser und das Hof- und Dachflächenwasser wird gesammelt und in den bestehenden Mischwasserkanal in der Galgenbergstraße eingeleitet. Eine schadlose Versickerung des anfallenden Niederwassers ist aufgrund der extremen Hangneigung nicht möglich.

Die Versorgung mit Strom, Gas und Telekommunikation erfolgt über die bereits vorhandenen Netze der SWU Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH und der Deutschen Telekom.

7. Begründung der Plankonzeption

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne von § 8 BauNVO entspricht der bisherigen Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplanes „Galgenbergstraße“ von 1973.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sind im Wesentlichen den Festsetzungen der umliegenden Bebauung angepasst.

Die Erhöhung der Geschossflächenzahl und die Zulassung von drei Vollgeschossen ermöglicht die effiziente Ausnutzung des steilen Hanggrundstückes – das 3. Vollgeschoss erstreckt sich von der Molitorstraße aus nicht in die Höhe, sondern entwickelt sich aufgrund der Hangneigung nach Norden bzw. hangabwärts. Die Überschreitung der Geschossflächenzahl resultiert ebenso aus dem Hang geschuldeten dritten Vollgeschoss.

Zudem wird durch die neu eingeführte Festlegung der Gebäudehöhe sichergestellt, dass sich der Neubau in die Umgebungsbebauung einfügt und die vorhandene Wohnbebauung v. a. im Süden nicht beeinträchtigt.

Aufgrund der relativ geringen Grundstücksgröße ergibt sich eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bei der Anrechnung der Nebenanlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO. Bei der originären Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 1973 sah die BauNVO 1968 dies auch nicht vor. Aufgrund dessen wurde gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 festgesetzt, dass Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässiger Oberfläche nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden.

7.2 Höhenlage der Gebäude

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wurde auf 9,50 m über der geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe festgelegt.

8. Alternativen zur vorliegenden Planung, Nachverdichtung und Innenentwicklung

8.1 Ausgangssituation

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die Stadt Blaustein hat über die vergangenen Jahrzehnte eine überaus positive Entwicklung, insbesondere im Wohnungsmarkt erfahren. Trotz der Ausweisung der Baugebiete Pfaffenhau IV und V sowie Höhwiesen ist die Nachfrage nach Bauplätzen und Wohnraum ungebremst. Für den gewerblichen Geschosswohnungsbau als Möglichkeit der Nachverdichtung und des sparsamen Umgangs mit Flächen gibt es eine hohe Nachfrage vor Ort.

Innerhalb des Plangebietes ist eine qualitativ hochwertige Nachverdichtung möglich, die sich städtebaulich sehr gut in die vorhandene Bebauung einfügen kann und keine Beeinträchtigung der Anlieger zur Folge hat. Deshalb möchte die Stadt Blaustein durch die vorhabensbezogene Bebauungsplanänderung im Plangebiet eine Nachverdichtung an dieser Stelle ermöglichen.

9. Umweltschutz und Umweltverträglichkeit

Gemäß § 13a bzw. 13 Abs. 2 BauGB wird in dem vorliegenden Verfahren auf eine Umweltprüfung verzichtet. Für die durch den Bebauungsplan zulässigen Bauvorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Schutzgebiete - LSG, NSG, FFH u. ä) liegt nicht vor. Die festgesetzte zulässige Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 qm.

11. Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung

Das Plangebiet entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

Die neue Wohnbebauung entspricht dem Gebietscharakter, die nördlich vorhandene Wohngebäude wird durch den Neubau nicht tangiert.

Generell sind keine Nachteile für Dritte zu erwarten.

Aufgestellt:

Ulm, den 21.02.2017

Blaustein, den 21.02.2017



**WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO**

**Bürgermeisteramt Blaustein
Kayser, Bürgermeister**