



Gemeinde Ubstadt-Weiher

Ortsteil Stettfeld

Bebauungsplan "Ortserweiterung Süd", 16 Änderung

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

**Endfassung
24.05.2022**

Begründung

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Telefon: +49 721 96232-70
info@bit-stadt-umwelt.de
www.bit-stadt-umwelt.de

07UBW21038

Gemeinde Ubstadt-Weiher

Bebauungsplan „Ortserweiterung Süd“, 16. Änderung in Stettfeld

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
Vorbemerkungen	2
1 Anlass der Planung	3
2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart	3
3 Lage und Größe des Plangebietes	3
4 Übergeordnete Planung.....	3
5 Schutzvorschriften und Restriktionen.....	3
5.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutz, gesetzlich geschützte Biotope.....	3
5.2 Artenschutz	4
5.3 Denkmalschutz	4
5.4 Gewässerschutz und Hochwasserschutz.....	4
5.5 Altlasten	4
6 Beschreibung der Umweltauswirkungen	4
7 Schriftliche Festsetzungen	4
7.1 Kniestockhöhe.....	4

Vorbemerkungen

Bestandteile der Änderung

- Textteil mit geänderten schriftlichen Festsetzungen
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

1 Anlass der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Ortserweiterung Süd“ wurde die planungsrechtliche Grundlage für eine große Siedlungserweiterung im Ortsteil Stettfeld geschaffen. Festgesetzt wurden dabei vornehmlich Allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen. Der Bebauungsplan wurde auf Grundlage des damaligen Bundesbaugesetzes aufgestellt, erlangte 1969 Rechtskraft und wurde seitdem in mehreren Teilbereichen geändert und aktuellen Erfordernissen angepasst. Die Umsetzung des Bebauungsplanes ist inzwischen vollständig erfolgt, die entstandenen Baugrundstücke sind mit Ausnahme einzelner Baulücken mit kleinteiligen Wohngebäuden überbaut.

Aufgrund unterschiedlicher Erfordernisse wurde der Bebauungsplan bisher 15-mal geändert. Die Änderungen beinhalteten die Überarbeitung oder Streichung von einzelnen textlichen Festsetzungen oder Änderungen von Teilbereichen in der Planzeichnung.

Vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum soll der Ausbau und die Nutzung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken erleichtert werden. Hierfür werden mit der vorliegenden Änderung die bisher eng gefassten schriftlichen Festsetzungen zu Kniestöcken erweitert. Die grundsätzliche städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes soll jedoch beibehalten werden. Veränderungen im zeichnerischen Teil ergeben sich nicht.

2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart

Mit der vorliegenden Änderung werden ausschließlich die bisherigen Regelungen zur Ausbildung von Kniestöcken geändert, die Grundzüge des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes sind hierdurch nicht berührt. Ebenso erfolgt keine Ausweitung von Bauflächen oder des Geltungsbereiches. Der Bebauungsplan kann damit im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden. Das Erfordernis zur Durchführung einer Umweltprüfung ist damit nicht gegeben.

3 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet der Urfassung des Bebauungsplanes von 1969 wird mit der vorliegenden Änderung nicht verändert.

4 Übergeordnete Planung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ubstadt-Weiher ist das Plangebiet als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

5 Schutzvorschriften und Restriktionen

5.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutz, gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope. Es werden auch außerhalb des Plangebietes keine durch die Planung tangiert.

5.2 Artenschutz

Durch die vorliegende Änderung sind keine Auswirkungen auf streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten zu erwarten. Artenschutzrechtliche Belange sind bei allen Bauvorhaben jedoch zu berücksichtigen.

5.3 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

5.4 Gewässerschutz und Hochwasserschutz

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine offenen Gewässer. Auch befindet sich das Plangebiet außerhalb von Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten eines 100-jährlichen oder extremen Hochwassers.

5.5 Altlasten

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

6 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mit der vorliegenden Änderung werden ausschließlich die Möglichkeiten zur Nutzung der Dachräume zu Wohnzwecken erhöht. Es erfolgt keine Ausweitung von Bauflächen, keine Reduzierung von Grünflächen oder die Erhöhung des zulässigen Versiegelungsgrades. Somit ergeben sich durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

7 Schriftliche Festsetzungen

Die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Ortserweiterung Süd“ mit den bisher durchgeführten Änderungen behalten mit Ausnahme des aufgeführten Punktes weiterhin Gültigkeit.

7.1 Kniestockhöhe

Die Urfassung des Bebauungsplanes von 1969 beinhaltet relativ strenge Vorgaben zur äußeren Gestaltung von Gebäuden. Zur Sicherung der gewünschten Kleinteiligkeit und der Begrenzung der Gebäudekubatur sind u. a. die zulässigen Kniestockhöhen begrenzt. So ist bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss lediglich ein Kniestock von 0,80 m, bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen von nur 0,30 m zulässig. Eine Nutzung der Dachgeschosse zu Wohnzwecken ist somit bei eingeschossigen Gebäuden nur eingeschränkt, bei zweigeschossigen Gebäuden nahezu nicht möglich.

Vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum auch in der Gemeinde Ubstadt-Weiher soll der Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken unterstützt werden. Hierfür wird der Einbau von Gauben, Nebengiebeln, Zwerchhäusern etc. in der Form erleichtert, dass die festgesetzten Kniestockhöhen für solche Bauteile ausnahmsweise überschritten werden dürfen. Einschränkend wird jedoch festgesetzt, dass sich durch die genannten Bauteile kein zusätzliches Vollgeschoss ergeben darf.