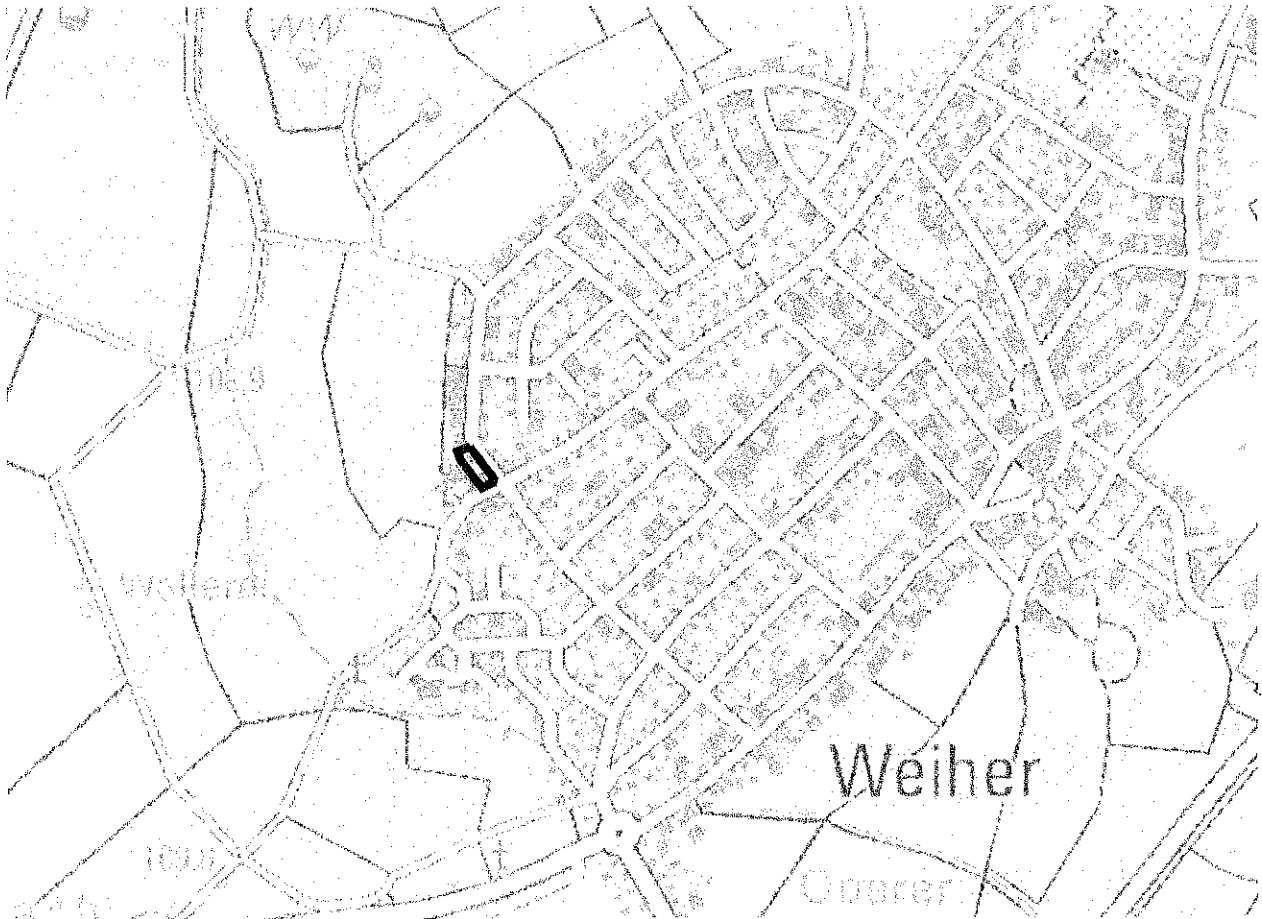


Gemeinde Ubstadt-Weiher

# **Bebauungsplan „Nord-West Erweiterung, 4. Änderung“**

in Weiher



## **Begründung**

Fassung der Bekanntmachung

25.10.2022

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	1
Vorbemerkungen .....	2
1 Anlass der Planung .....	3
2 Geltungsbereich .....	4
3 Derzeitiges Planungsrecht und Bebauungsplanverfahren .....	4
4 Bestand .....	5
5 Städtebauliches Konzept .....	5
6 Übergeordnete Planungen .....	6
7 Schutzvorschriften und Restriktionen .....	6
7.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutz, gesetzlich geschützte Biotope .....	6
7.2 Artenschutz .....	6
7.3 Denkmalschutz .....	6
7.4 Gewässerschutz .....	6
7.4.1 Offene Gewässer .....	6
7.4.2 Wasserschutzgebiete .....	7
7.5 Hochwasserschutz .....	7
7.6 Altlasten .....	7
8 Beschreibung der Umweltauswirkungen .....	7
9 Planungsrechtliche Festsetzungen .....	7
9.1 Kniestockhöhe .....	7
9.2 Überbaubare Grundstücksfläche .....	8
10 Örtliche Bauvorschriften .....	8
10.1 Dächer und Dachaufbauten .....	8

## Vorbemerkungen

### Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Zeichnerischer Teil
- Textteil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

### Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1,4)
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000 (BGl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

### Verfahrensschritte zur Aufstellung des Bebauungsplanes

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
- Bekanntmachung / Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

## 1 Anlass der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Nord-West“ wurde in den 1970er Jahren die planungsrechtliche Grundlage für eine großflächige Siedlungserweiterung am nordwestlichen Ortsrand von Weiher geschaffen. Zur Deckung der hohen Nachfrage nach Wohnraum wurden ca. 160 Bauplätze für Einfamilien- wie auch Mehrfamilienhäuser entwickelt. Aufgrund des weitergehenden Bedarfs an Bauflächen wurde das Baugebiet in den 1980er Jahren erweitert. Der entsprechende Bebauungsplan „Nord-West Erweiterung“ erlangte 1984 Rechtskraft und wurde dreimal geringfügig geändert. Inzwischen sind die dabei entstandenen Grundstücke nahezu vollständig bebaut.



Bild 1: Bebauungsplan „Nord-West Erweiterung“ mit Änderungsbereich (rot)

Vor dem Hintergrund des weiterhin hohen Bedarfs an Wohnraum wie auch der politischen Vorgabe zur Schonung von Außenbereichsflächen und Verstärkung der Innenentwicklung sieht es die Verwaltung als wesentliche Aufgabe der Ortsentwicklung an, Bestandsgebiete auf verträgliche Nachverdichtungsmöglichkeiten zu überprüfen und Eigentümer bei der Schaffung von Wohnraum zu unterstützen.

Aktuell liegen der Gemeinde Interessensbekundungen für Dachausbauten am Westring vor. Die Bebauung in diesem Bereich weist vornehmlich ein Vollgeschoss sowie ein mäßig steiles Satteldach auf. Ein Vorhaben ist dabei bereits konkretisiert. Durch die Vorgaben des Bebauungsplanes insbesondere zur Kniestockhöhe ist ein Ausbau von Dachgeschossen zu einer Wohnnutzung nur unter erschwerten Bedingungen möglich. Die Anfrage sieht einen Dachaufbau vor, mit dem im Dachgeschoss erhebliche Wohnflächen ohne Dachschrägen geschaffen werden können.

Aus mehreren Gründen ist das Vorhaben auf Grundlage des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplanes nicht genehmigungsfähig. Zum einen können die Vorgaben zur Kniestockhöhe mit den Dachausbauten nicht eingehalten werden, zum anderen wird aufgrund der auskragenden Bauweise das Baufenster überschritten.

Seitens der Gemeindeverwaltung wird das geplante Vorhaben unterstützt, da es einen Beitrag zur flächensparenden Wohnraumschaffung leistet. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes soll die Genehmigung des Vorhabens ermöglicht werden.

## 2 Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst vollumfänglich die Flurstücke 4123 und 4124 sowie teilmäßig das Flurstück 4125 (Westring). Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 0,11 ha.

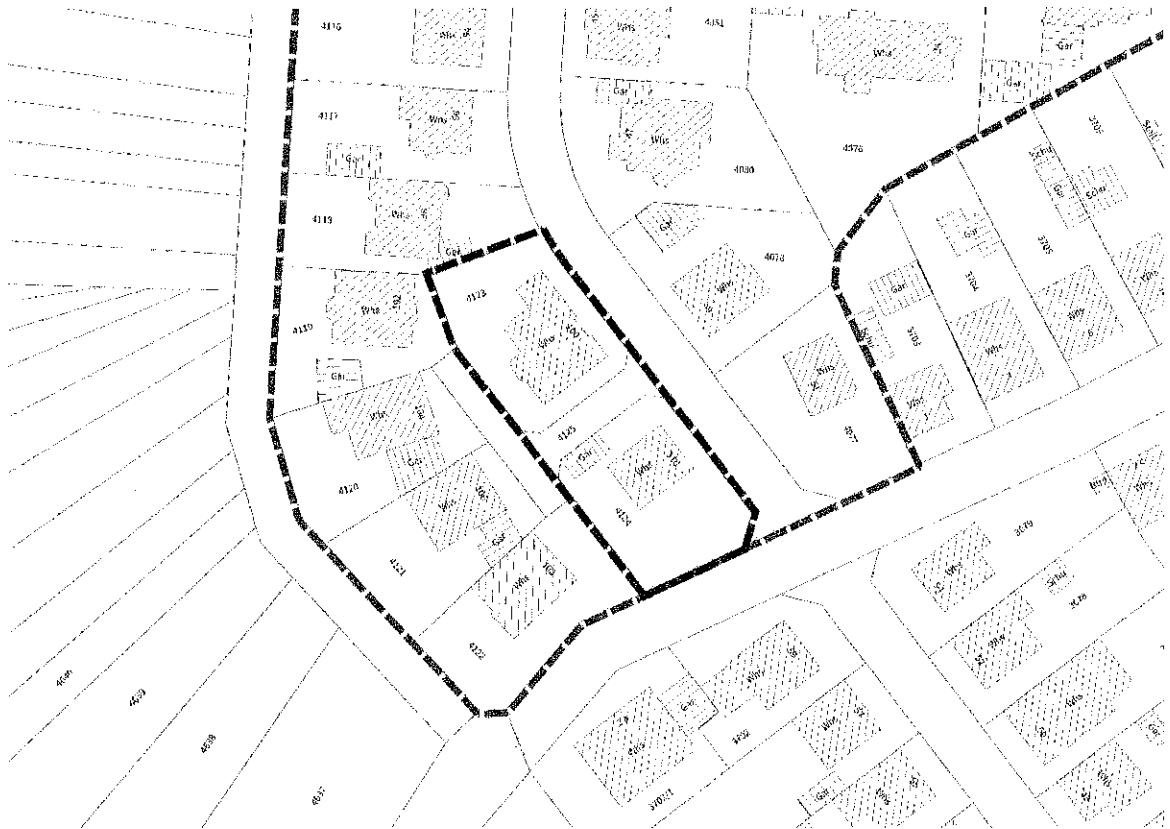


Bild 2: Geltungsbereich des B-Plans „Nord-West Erweiterung“ (grau) und Änderungsbereich (schwarz)

## 3 Derzeitiges Planungsrecht und Bebauungsplanverfahren

Der Änderungsbereich ist vollständig mit dem Bebauungsplan „Nord-West Erweiterung“ überplant. Da mit der vorliegenden Änderung nur geringfügige Anpassungen der textlichen Festsetzungen vorgesehen sind, kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden.

- Die planerischen Grundzüge des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes werden durch die Planung nicht verändert.
- Durch die Planung werden keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor (Natura 2000-Gebiete).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren kann auf eine Umweltprüfung sowie eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Träger öffentlicher Belange verzichtet werden.

#### 4 Bestand

Der Änderungsbereich ist mit zwei Wohngebäuden überbaut, die über den Westring bzw. einen davon abzweigenden Stichweg verkehrlich erschlossen sind. Insbesondere das Grundstück 4124 weist neben der Bebauung noch einen erheblichen Gartenanteil auf.

Die Umgebung ist homogen mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut. Das Geländeniveau befindet sich auf ca. 109,50 m ü. NN und weist keine relevanten Höhenunterschiede auf.



Bild 3: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nord-West Erweiterung“ (grau) und Änderungsbereich (schwarz)

#### 5 Städtebauliches Konzept

Mit der vorliegenden Änderung wird lediglich das Baufenster auf den betroffenen Grundstücken geringfügig vergrößert. Eine nachbarschützende Beeinträchtigung ist hierdurch nicht zu erwarten. Weiterhin werden die strengen Regelungen zur Kniestockhöhe modifiziert, um sinnvolle Dachausbauten zu ermöglichen.

Die technische und verkehrliche Erschließung bleibt unverändert über den Westring gewährleistet.

## 6 Übergeordnete Planungen

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

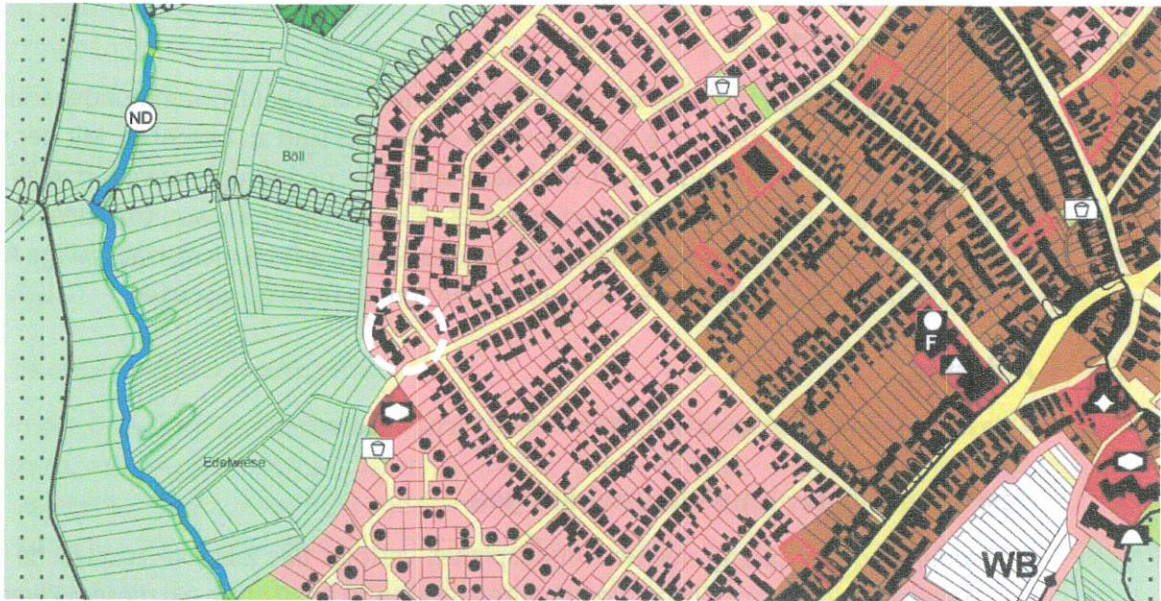


Bild 4: Flächennutzungsplan Ubstadt-Weiher, Ausschnitt Weiher mit Änderungsbereich (weiß)

## 7 Schutzvorschriften und Restriktionen

### 7.1 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 Änderungsbereiches keine durch die Planung tangiert.

### 7.2 Artenschutz

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wird die Baugrenze Richtung Straße geringfügig erweitert und eine Modifizierung der Regelung zur Kniestockhöhe vorgenommen. Eine Erhöhung des zulässigen Überbauungsgrades erfolgt nicht. Die für den Artenschutz relevanten privaten Gartenflächen werden durch die Änderung nicht tangiert. Die Auslösung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten. Auf die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange bei allen Bauvorhaben wird jedoch hingewiesen.

### 7.3 Denkmalschutz

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

### 7.4 Gewässerschutz

#### 7.4.1 Offene Gewässer

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine offenen Gewässer. Es werden auch außerhalb des Änderungsbereiches keine durch die Planung tangiert.

#### **7.4.2 Wasserschutzgebiete**

Der Änderungsbereich befindet sich vollumfänglich in Zone III des Wasserschutzgebietes ZV Kraichbachgruppe. Auf die entsprechende Rechtsverordnung vom 16.05.2018 wird hingewiesen

#### **7.5 Hochwasserschutz**

Der Änderungsbereich befindet sich zum Teil innerhalb des Überschwemmungsbereiches eines 100-jährlichen Hochwassers. Die Vorgaben von § 78 WHG sind zu beachten. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wird das Baufenster geringfügig erweitert, dies erfolgt jedoch außerhalb des Überschwemmungsgebietes. Eine Veränderung von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl oder überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt nicht. Nachteilige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz sind durch die Änderung nicht zu erwarten.

#### **7.6 Altlasten**

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

### **8 Beschreibung der Umweltauswirkungen**

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes verfolgt das Ziel, die zusätzliche Schaffung von Wohnraum in einem vollständig bebauten Bereich zu erleichtern. Zu diesem Zweck wird die Baufenster geringfügig erweitert und modifizierte Regelungen zur Kniestockhöhe vorgenommen. Veränderungen an der Grundflächenzahl oder der sind damit nicht verbunden.

Durch die Änderung ergeben sich keine relevanten Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Weder wird die bereits zulässige Versiegelung erhöht, noch ist eine Veränderung der insbesondere für Tiere bedeutsamen Gartenflächen vorgesehen. Die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima sind somit ebenfalls nicht betroffen. Die Abweichung von der bisherigen Kniestockregelung kann zu Gebäuden mit geringfügig größerer Kubatur führen. Dies wird sich jedoch nicht negativ auf das Siedlungsbild auswirken. Im Gegenzug kann neuer Wohnraum ohne Inanspruchnahme von bisher unbebauten Freiflächen entstehen.

Insgesamt sind durch die Änderung keine negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu erwarten.

### **9 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Nord-West Erweiterung“ mit den bisher durchgeführten Änderungen behalten mit Ausnahme des aufgeführten Punktes weiterhin Gültigkeit.

#### **9.1 Kniestockhöhe**

Die Urfassung des Bebauungsplanes „Nord-West Erweiterung“ beinhaltete relativ strenge Vorgaben zur Gestaltung von Gebäuden. Dabei wurde u. a. die Kniestockhöhe auf 0,80 m bei einer eingeschossigen Bauweise und auf 0,30 m bei einer zweigeschossigen Bauweise begrenzt. Eine Nutzung von Dachgeschossen ist damit in beiden Fällen nur sehr eingeschränkt 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, die Vorgabe von maximal zwei Vollgeschossen bleibt unverändert.

## **9.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Der bisher rechtsgültige Bebauungsplan sieht einen Abstand des Baufensters von der Stichstraße von 3 m vor. Zur Erweiterung der baulichen Möglichkeiten wird dieser Abstand auf 1,50 m reduziert. Aufgrund der Breite der Stichstraße von ca. 4,50 m ist ein ausreichender Abstand zwischen den beiden Gebäuden auch in Zukunft gewahrt. Die anderen Abstände des Baufensters zu Straßenverkehrsflächen oder Nachbargrundstücken bleiben unverändert.

## **10 Örtliche Bauvorschriften**

Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Nord-West Erweiterung“ mit den bisher durchgeführten Änderungen behalten mit Ausnahme des aufgeführten Punktes weiterhin Gültigkeit.

### **10.1 Dächer und Dachaufbauten**

In der Urfassung des Bebauungsplanes waren enge Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung, aber auch zu Dachaufbauten enthalten. Diese Vorgabe bewirkte einerseits ein homogenes Siedlungsbild, entspricht andererseits jedoch nicht mehr heutigen Erfordernissen und verhindert teilweise eine sinnvolle Dachausnutzung. Bereit im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1987 wurden die Regelungen für Dachaufbauten erheblich verschlankt.

Mit der vorliegenden Planung werden keine Veränderungen an der bisherigen Regelung für Dachformen und -neigungen von Hauptgebäuden vorgenommen. Größerer Spielraum wird jedoch bei der Ausbildung von Dachaufbauten eingeräumt. So können diese auch mit abweichenden Dachformen vorgesehen werden, was zu größeren gestalterischen Varianten und zu damit auch zu einer besseren Ausnutzung der Dachräume insbesondere für Wohnzwecke führt.