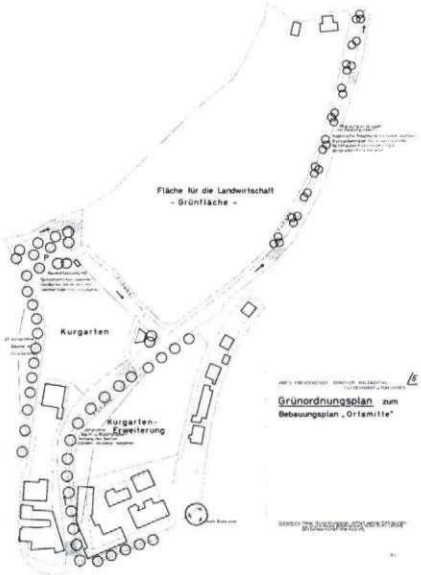
Gemeinde Waldachtal
Ortsteile Lützenhardt u. Tumlingen

„Ortsmitte – 1. Änderung"







Textteil zum Bebauungsplan

(Beschlussstand 07-12-2010)

Inhaltsverzeichnis

I. Begründung

1. Allgemeines
2. Flächennutzungsplan
3. Ziele und Zwecke der Planung
4. Bebauung
5. Verkehrserschließung
6. Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Stromversorgung
7. Grundstücksverhältnisse
8. Kosten
9. Umwelt, Naturschutz, Landschaftspflege

II. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

0. Rechtsgrundlagen
1. Geltungsbereich
2. Art der baulichen Nutzung
   - 2.1. Allgemeines Wohngebiet
   - 2.2. Mischgebiet
   - 2.3. Sondergebiet Kurpark
   - 2.4. Sondergebiet Kurnebeneinrichtungen
3. Maß der baulichen Nutzung
4. Bauweise
5. Nebenanlagen
6. Garagen und Stellplätze
6. Überbaubare Grundstücksflächen
7. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen
8. Pflanzliste / Bepflanzungen
9. Wegebau / Gewässerbau

III. Örtliche Bauvorschriften, Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

0. Rechtsgrundlagen
1. Dachform
2. Dachdeckung
3. Dachaufbauten
4. Einfriedigungen
5. Geländegestaltung
6. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen
7. Beseitigung von Niederschlagswasser
8. Leitungen / Antennen

IV. Hinweise

I. Begründung

1. Allgemeines

Der aktuelle Bebauungsplan wurde in den Jahren 1977/78 entwickelt und 1980 rechtsverbindlich. Wie jede andere Planung auch wurde er unter den Zielsetzungen dieser Zeit erarbeitet und enthält eine Vielzahl von Bestimmungen und Festsetzungen, welche unter heutigen Gesichtspunkten fragwürdig erscheinen.
Darüber hinaus haben sich die Rahmenbedingungen durch Änderung von Gesetzen, Verordnungen und die Rechtsprechung, aber auch durch andere städtebauliche Gewichtungen grundlegend geändert.
Aus diesem Grund wird der jetzt 30 Jahre alte Bebauungsplan von Grund auf überprüft, seine Festsetzungen an aktuelle Gegebenheiten angepasst und es erfolgt eine Überarbeitung von Plan- und Textteil auch unter dem Eindruck der getroffenen Feststellungen aus den Erhebungen zum ELR-Programm und der damit verbundenen örtlichen Entwicklungskonzeption.

2. Flächennutzungsplan

Das Gebiet ist im genehmigten und rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan 2015 des Gemeindeverwaltungsverbandes Dornstetten enthalten.
Der Bebauungsplan verändert die dortigen Darstellungen nur im Bereich des SO 2, das bislang als Mischgebiet dargestellt wurde. Da das Sondergebiet 2 eine geringere Zahl an Nutzungsmöglichkeiten festsetzt wird der Bebauungsplan als in seinen wesentlichen Grundzügen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Es findet eine redaktionelle Anpassung im Zuge der Auslegung der 7. Partiellen Änderung des FNP 2015 statt.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortsmitte – 1. Änderung" werden die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen an die aktuelle städtebauliche Situation des Ortsteils (Lützenhardt, auch Teile von Tumlingen) und an die daraus resultierenden Planungsziele angepasst. Unter dem Eindruck veränderter gesetzlicher Vorgaben und einer neueren Rechtsprechung werden die Festsetzungen auf einen aktuellen Stand gebracht.
B-Plan „Ortsmitte" wird vom B-Plan „Ortsmitte – 1.Änderung" ersetzt Der bisherige Grünordnungsplan war Teil des B-Plans „Ortsmitte" und wird vom B-Plan „Ortsmitte – 1.Änderung" ebenfalls ersetzt.

4. Bebauung

Im Plangebiet werden Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Flächen und weitere Festsetzungen verändert.

5. Verkehrserschließung

Die Erschließung aller betroffenen Grundstücke und Einrichtungen bleibt unverändert.

6. Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Stromversorgung

Wasser, Abwasser und Elektrizität sind im Areal vorhanden. Ihre Lage und Anbindung an die Grundstücke bleiben unverändert. Ein wasserrechtlicher Nachweis wird nicht geführt, da sich die Situation im Bereich der Oberflächenwasserbeseitigung durch die Änderungen im Bebauungsplan nicht verändern und die maßgebenden Werte im AKP bereits eingestellt sind.

7. Grundstücksverhältnisse

Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen teils im Privat-, teils im kommunalen Besitz. An den Eigentumsverhältnissen findet keine Veränderung statt.

8. Kosten

Es entstehen Verwaltungs- und Planungskosten für die Durchführung des bauleitplanerischen Verfahrens.

9. Umwelt, Naturschutz, Landschaftspflege

Ein detaillierte Planumweltprüfung sowie eine Eingriffs- Ausgleichsbewertung mit Bilanzierung werden nicht erstellt.
Es finden keine neuen, weiteren Eingriffe in Grünanlagen oder die freie Natur statt.
Es besteht insgesamt kein Ausgleichsdefizit durch die Planänderung.
Es werden keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Es werden jedoch zusätzliche Pflanz- und Pflanzerhaltungsgebote in den Plan aufgenommen.
Es sind Pflanz- und Pflanzerhaltungspflichten im Bebauungsplan festgesetzt. Diese sind größtenteils aus dem Altplan übernommen und partiell ergänzt.
Der B-Plan „Ortsmitte" wird vom B-Plan „Ortsmitte – 1.Änderung" ersetzt Der bisherige Grünordnungsplan war Teil des B-Plans „Ortsmitte" und wird vom B-Plan „Ortsmitte – 1.Änderung" ebenfalls ersetzt.

Ausgefertigt:
Waldachtal, den 07.12.2010

Hornberger, Bürgermeister

GEMEINDE WALDACHTAL 23 LANDKREIS FREUDENSTADT

Aufgestellt:
Dornstetten, den
07.12.2010

i.V.

Verbandsbauamt
GVV-Dornstetten
Albert