GEMEINDE ESCHENBACH

BEBAUUNGSPLAN „LOTENBERGSTRASSE, 4. ÄNDERUNG“

TEXTTEIL (Teil B)
I. BEBAUUNGSPLAN

SATZUNG

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	23.05.2017
~~Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:~~	~~.....~~
~~Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:~~	~~..... bis .....~~
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	23.05.2017
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	31.05.2017
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	08.06.2017 bis 10.07.2017
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:	25.07.2017 .....

Ausgefertigt:
Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Eschenbach, den 25. Juli 2017 .....

gez. Thomas Schubert
.....
Thomas Schubert (Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am: 03. August 2017 .....
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Plandatum: 25.07.2017

quadrat
Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner
mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Lotenbergstraße, 4. Änderung“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- *Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).*

- *Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429).*

- *Die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).*

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Lotenbergstraße“ vom 13.09.1965 (siehe Anlage) gelten mit folgenden Änderungen oder Ergänzungen:

2. Zahl der Vollgeschosse: 2 ~~(zwingend vorgeschrieben)~~

II. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Lotenbergstraße, 4. Änderung“

1. Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen (07161-50318-0 oder 5031817; 0173-9017764; r.rademacher@landkreis-goeppingen.de) und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

   Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

2. Regelung zum Schutz des Bodens: Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u.7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

   Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

3. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.

IV. Begründung

zum Bebauungsplan „Lotenbergstraße, 4. Änderung“

1. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Der Gemeinde Eschenbach liegt ein Bauantrag für den Umbau einer im rückwärtigen Bereich des Anwesens Lotenbergstraße 46 liegenden Maschinenhalle vor. Das bislang eingeschossige Gebäude soll um ein zusätzliches Geschoss zur Unterbringung einer Wohnung aufgestockt werden. Das Vorhaben entspricht der Maßgabe des Gesetzgebers, durch Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung den Flächenverbrauch auf der grünen Wiese zu reduzieren.

Das betroffene Flst. 84 befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Lotenbergstraße“ vom 13.09.1965. Die bestehende Maschinenhalle überschreitet die in diesem Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen) bereits deutlich, eine Aufstockung würde daher die Grundzüge der Planung verletzen.

Da die Gemeinde das Vorhaben befürwortet sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstockung geschaffen werden. Aus diesem Grund ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

2. Verfahren

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 70.000 m² (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks das von baulichen Anlagen überbaut werden kann = GRZ) darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bis 20.000 m² ohne „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 1.464 m² und liegt somit weit unterhalb der Schwellenwerte, bedarf somit auch keiner „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan wird deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

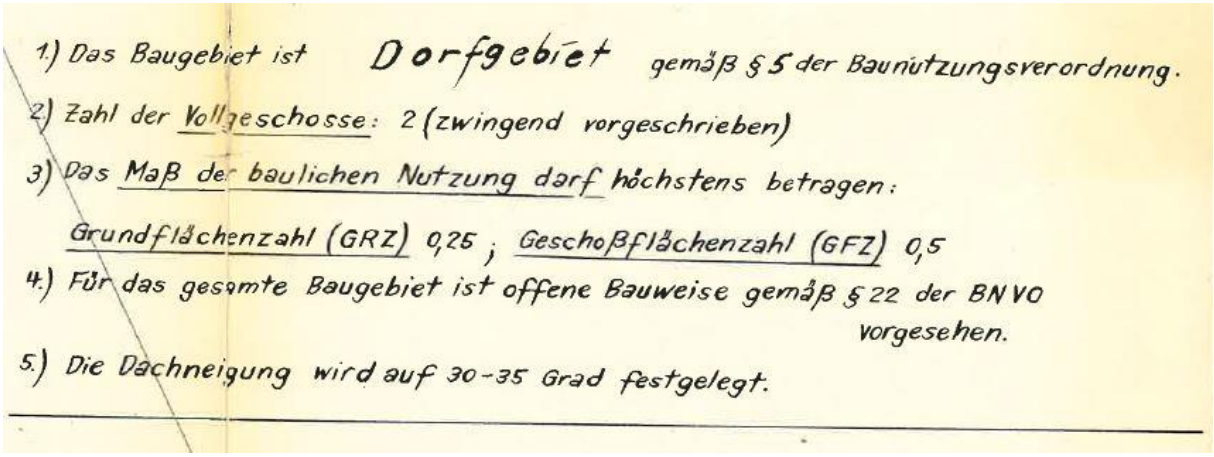
3. Änderungen

Durch die Änderung des Bebauungsplans soll die Maßgabe, dass 2 Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben sind, aufgehoben werden. Die Anzahl der Vollgeschosse soll im betroffenen Planbereich zukünftig nur noch als Obergrenze gelten.

Darüber hinaus wird die Baugrenze im westlichen (rückwärtigen) Bereich des Grundstückes geändert. In diesem Bereich existiert bereits ein Wirtschaftsgebäude, welches die bestehende Baugrenze deutlich überschreitet. Die angepasste, neue Baugrenze soll diese Gebäudekubatur aufnehmen. Aufgrund der vorhandenen baulichen Prägung des Ortsrandes kann diese Änderung als vertretbar angesehen werden.

Anlagen

1. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans „Lotenbergstraße“ vom 13.09.1965



1.) Das Baugebiet ist Dorfgebiet gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung.
2.) Zahl der Vollgeschosse: 2 (zwingend vorgeschrieben)
3.) Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:
Grundflächenzahl (GRZ) 0,25 ; Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,5
4.) Für das gesamte Baugebiet ist offene Bauweise gemäß § 22 der BNVO vorgesehen.
5.) Die Dachneigung wird auf 30-35 Grad festgelegt.

Gefertigt:

quadrat

Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

A) Satzung über den Bebauungsplan „Lotenbergstraße, 4. Änderung“

Rechtsgrundlagen:

- *Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).*
- *Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429).*
- *Die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).*

Nach § 10 BauGB hat der Gemeinderat der Gemeinde Eschenbach in seiner Sitzung am 25.07.2017 den Bebauungsplan „Lotenbergstraße, 4. Änderung“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das Deckblatt zeichnerischer Teil (Teil A) in der Fassung vom 25.07.2017 maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Unterlagen:

DECKBLATT ZEICHNERISCHER TEIL (Teil A)	*in der Fassung vom 25.07.2017*
TEXTTEIL (Teil B), I. Planungsrechtliche Festsetzungen	*in der Fassung vom 25.07.2017*

Anlagen:

Hinweise (III.)	*in der Fassung vom25.07.2017*
Begründung (IV.)	*in der Fassung vom 25.07.2017*

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Eschenbach, den 25. Juli 2017

gez. Thomas Schubert

Thomas Schubert (Bürgermeister)