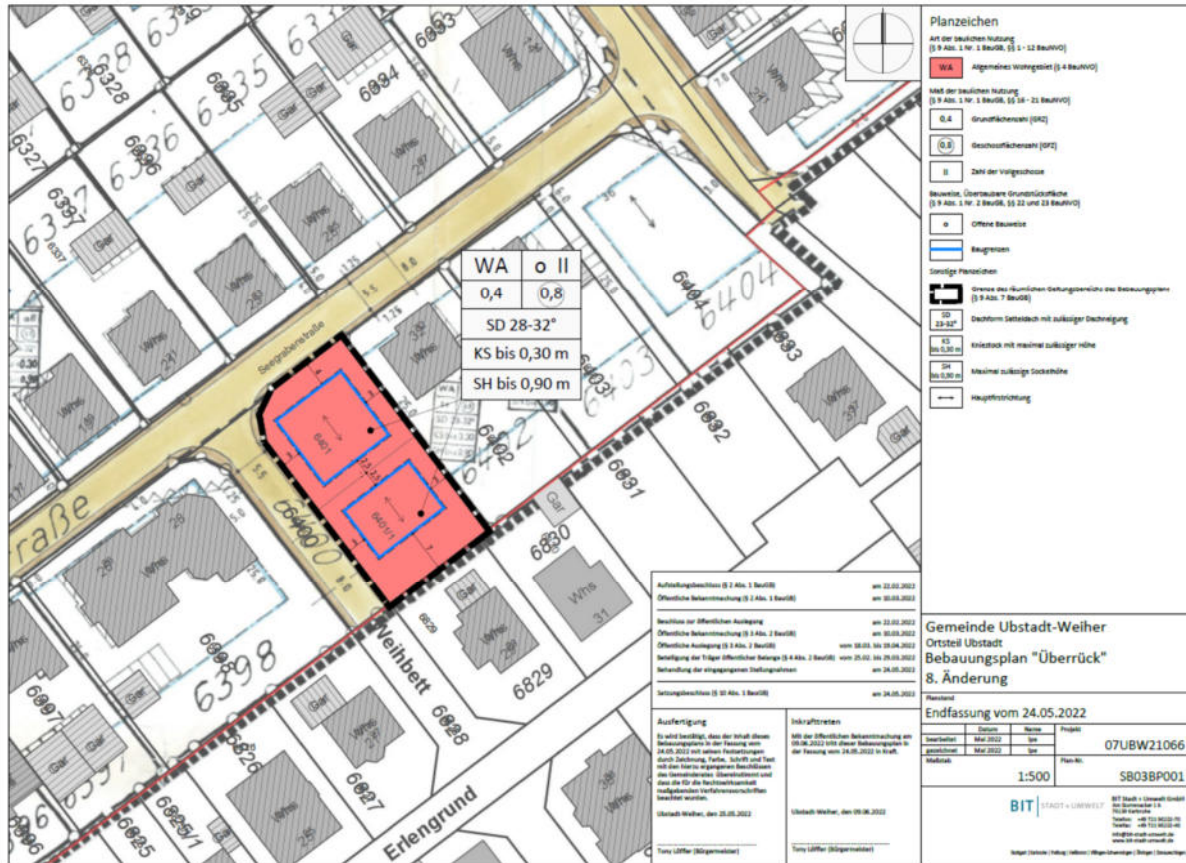


Inkrafttreten der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Überrück“ im OT Ubstadt im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch

Der Gemeinderat der Gemeinde Ubstadt-Weiher hat am 24.05.2022 in öffentlicher Sitzung die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Überrück“ im OT Ubstadt im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ergibt sich aus beigefügtem Kartenausschnitt:



Die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Überrück“ tritt mit dieser Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Der Bebauungsplan kann einschließlich seiner Begründung im Bürgermeisteramt, 76698 Ubstadt-Weiher, Bruchsaler Str. 1-3, Ortsteil Ubstadt, Zimmer 25 während den üblichen Dienststunden eingesehen werden. Jedermann kann den Bebauungsplan mit Begründung einsehen und Auskunft über dessen Inhalt verlangen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche, im Falle der in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von 3 Jahren gestellt ist, wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Formvorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes, ein nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlicher Fehler oder ein nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs nur beachtlich werden, wenn sie innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Rechtsvorschriften oder den Mangel des Abwägungsvorgangs begründen soll, ist darzulegen.

Nach § 4 Abs. 4 Gemeindeordnung gilt der Bebauungsplan - sofern er unter der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung oder aufgrund der Gemeindeordnung ergangenen Bestimmungen zustande gekommen ist – ein Jahr nach dieser Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen.

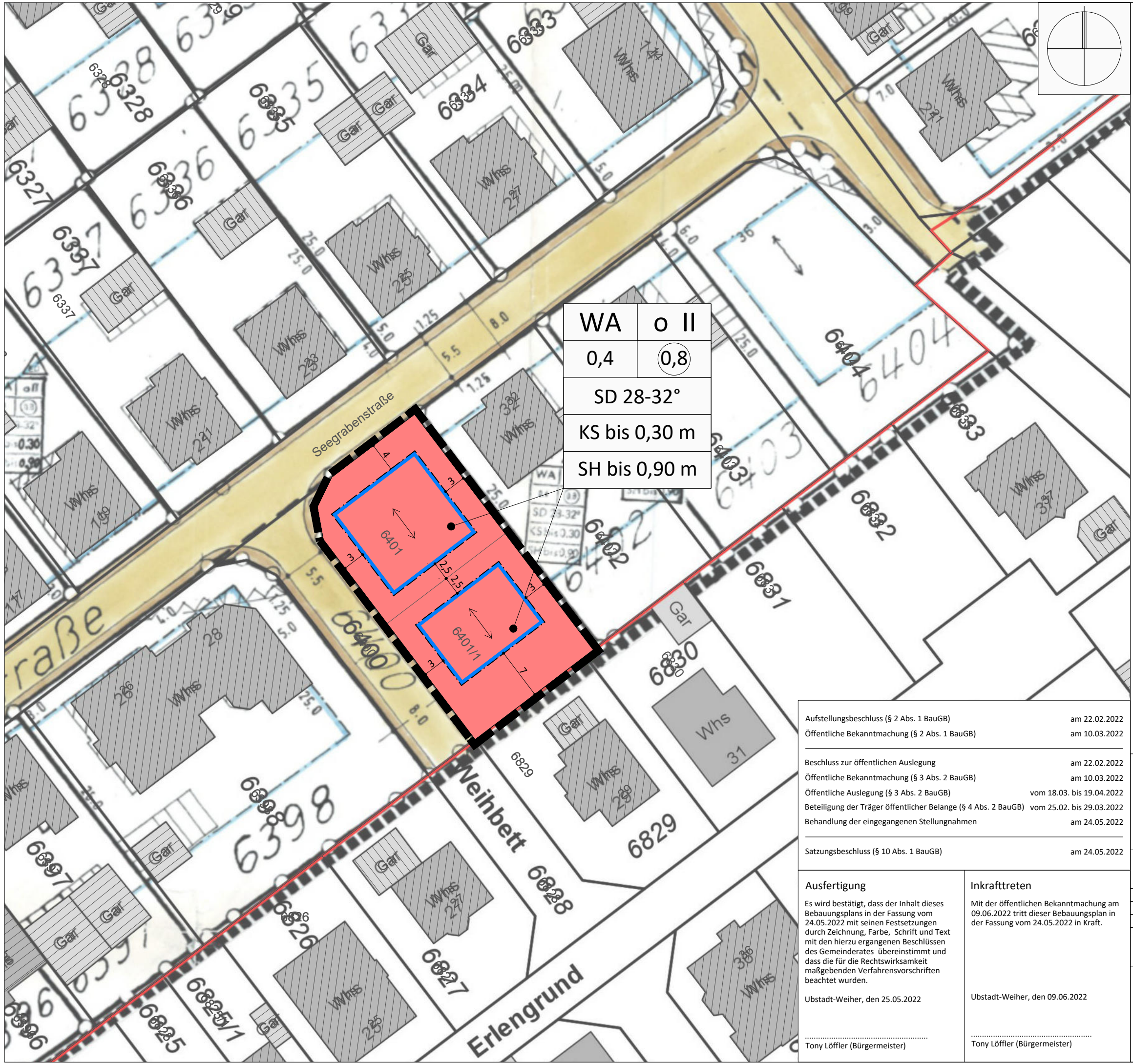
Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder Bekanntmachung des Bebauungsplanes verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 Gemeindeordnung wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat oder wenn innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung von Verfahren- oder Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter der Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ubstadt-Weiher, den 09.06.2022



Tony Löffler, Bürgermeister



WA	o II
0,4	0,8
SD 28-32°	
KS bis 0,30 m	
SH bis 0,90 m	

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 12 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise

Baugrenzen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

SD 23-32° Dachform Satteldach mit zulässiger Dachneigung

KS bis 0,30 m Kniestock mit maximal zulässiger Höhe

SH bis 0,90 m Maximal zulässige Sockelhöhe

Hauptfirstrichtung

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 22.02.2022
Öffentliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 10.03.2022

Beschluss zur öffentlichen Auslegung am 22.02.2022
Öffentliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB) am 10.03.2022
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 18.03. bis 19.04.2022
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom 25.02. bis 29.03.2022
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen am 24.05.2022

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) am 24.05.2022

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans in der Fassung vom 24.05.2022 mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Ubstadt-Weiher, den 25.05.2022

Tony Löffler (Bürgermeister)

Inkrafttreten

Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 09.06.2022 tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 24.05.2022 in Kraft.

Ubstadt-Weiher, den 09.06.2022

Tony Löffler (Bürgermeister)

Gemeinde Ubstadt-Weiher Ortsteil Ubstadt Bebauungsplan "Überrück" 8. Änderung

Planstand

Endfassung vom 24.05.2022

	Datum	Name	Projekt
bearbeitet	Mai 2022	lpe	07UBW21066
gezeichnet	Mai 2022	lpe	
Maßstab	1:500		Plan-Nr. SB03BP001

BIT | STADT + UMWELT
BIT Stadt + Umwelt GmbH
Am Storenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Telefon: +49 721 96232-70
Telefax: +49 721 96232-46
info@bit-stadt-umwelt.de
www.bit-stadt-umwelt.de

Stuttgart | Karlsruhe | Freiburg | Heilbronn | Villingen-Schwenningen | Öhringen | Donaueschingen



Gemeinde Ubstadt-Weiher

Ortsteil Ubstadt

Bebauungsplan "Überrück", 8. Änderung

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Endfassung
24.05.2022

Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise

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

07UBW21066

Gemeinde Ubstadt-Weiher

Bebauungsplan „Überrück“, 8. Änderung in Ubstadt

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Dem Bebauungsplan „Überrück“, 8. Änderung liegen zugrunde: Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 26.04.2022; Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977; Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021; Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 02.12.2020.

Die textlichen Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Überrück“ mit seinen bereits abgeschlossenen Änderungen werden mit Ausnahme der unten aufgeführten Ziffer unverändert in die 8. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Außerhalb des vorliegenden Änderungsbereiches bleiben die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen unverändert.

1.1 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die Errichtung von Hauptgebäuden ist ausschließlich innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Baufenster zulässig. Eine Überschreitung mit untergeordneten Bauteilen (Balkone, Terrassen, Vorbauten, etc.) gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ist unzulässig.

1.2 Flächen für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch im Bereich zwischen vorderer verlängerter Baugrenze zur Seegrabenstraße bzw. zum Weihbett und Grundstücksgrenze zu diesen Straßen.

Die Anlage von nicht-überdachten Stellplätzen ist allgemein zugelassen.

2 Örtliche Bauvorschriften

Den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Überrück“ 8. Änderung liegen zugrunde: Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 21.12.2021; Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 02.12.2020.

Die textlichen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Überrück“ mit seinen bereits abgeschlossenen Änderungen werden mit Ausnahme der aufgeführten Ziffer unverändert in die 8. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Außerhalb des vorliegenden Änderungsbereiches bleiben die bisherigen örtlichen Bauvorschriften unverändert.

2.1 Zahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO)

Es sind je Wohnung zwei Stellplätze nachzuweisen.

3 Hinweise

3.1 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend der Gemeinde oder einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.2 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange sind bei Um- und Neubauten sowie bei Abriss-, Räum- und Rodungsarbeiten zu berücksichtigen. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind auszuschließen.

3.3 Bodenschutz

Werden im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten mineralische Bau- und Abbruchabfälle (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen, so sind die in Baden-Württemberg gültigen technischen Hinweise

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004,
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3

zu beachten.

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z. B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

3.4 Starkregenereignisse

Mit Starkregenereignissen (extreme, kaum vorhersagbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Zum Schutz vor Starkregenereignissen wird empfohlen, die Erdgeschossfußbodenhöhe mindestens 0,30 m über Oberkante Straße zu setzen. Untergeschossen bzw. Keller sollten wasserdicht ausgeführt, Öffnungen überflutungssicher ausgeführt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.05.2022 mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Vorschriften beachtet wurden.

Ubstadt-Weiher, den 25.05.2022

.....
Tony Löffler (Bürgermeister)

Inkrafttreten

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 09.06.2022 tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 24.05.2022 in Kraft.

Ubstadt-Weiher, den 09.06.2022

.....
Tony Löffler (Bürgermeister)



Gemeinde Ubstadt-Weiher

Ortsteil Ubstadt

Bebauungsplan "Überrück", 8. Änderung

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a 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

07UBW21066
 Gemeinde Ubstadt-Weiher
 Bebauungsplan „Überrück“, 8. Änderung in Ubstadt

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 1

Vorbemerkungen 2

1 Anlass der Planung 3

2 Lage und Größe des Plangebietes 4

3 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart 4

4 Bestand 5

5 Städtebauliches Konzept 6

6 Übergeordnete Planungen 6

7 Schutzvorschriften und Restriktionen 6

 7.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutz, gesetzlich geschützte Biotopie 6

 7.2 Artenschutz 6

 7.3 Denkmalschutz 6

 7.4 Gewässerschutz 7

 7.4.1 Offene Gewässer 7

 7.4.2 Wasserschutzgebiete 7

 7.5 Hochwasserschutz 7

 7.6 Altlasten 7

8 Beschreibung der Umweltauswirkungen 7

9 Planungsrechtliche Festsetzungen 7

 9.1 Überbaubare Grundstücksfläche 8

 9.2 Flächen für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen 8

10 Örtliche Bauvorschriften 8

 10.1 Zahl der Stellplätze 8

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Zeichnerischer Teil
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- 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 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

1 Anlass der Planung

Der Bebauungsplan „Überrück“ stellt die planungsrechtliche Grundlage für eine großflächige Siedlungserweiterung im Südosten des Ortsteils Ubstadt dar. Der Bebauungsplan sieht eine kleinteilige Wohnbebauung auf relativ großzügig geschnittenen Grundstücken vor. Er wurde 1971 als Satzung beschlossen und inzwischen 7-mal gesamt oder in Teilbereichen geändert. Weite Teile der entstandenen Grundstücke sind heute bebaut, es besteht jedoch noch eine erhebliche Zahl an Baulücken.

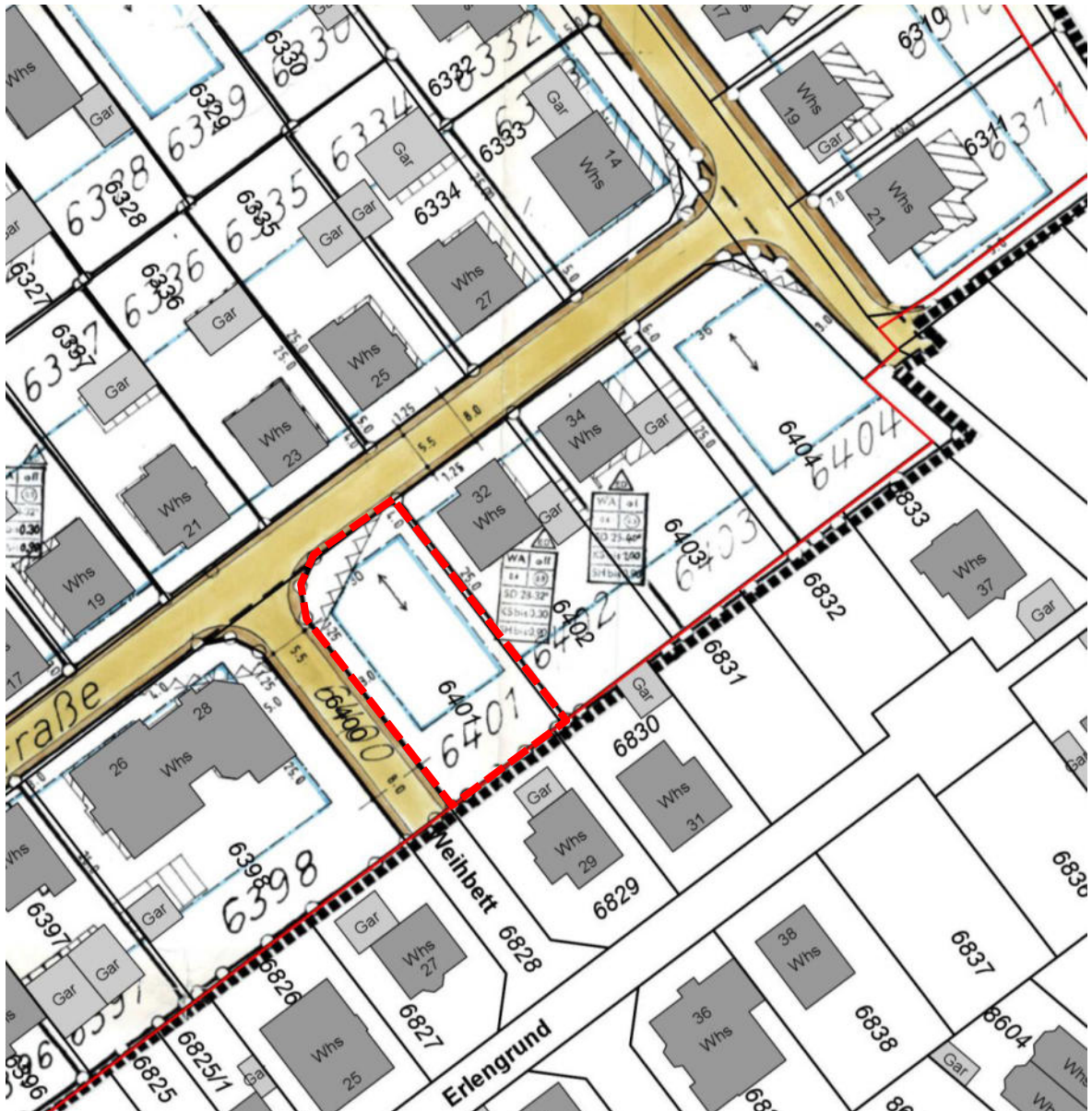


Bild 1: Ausschnitt Bebauungsplan „Überrück“ mit überblendetem aktuellen Kataster und Änderungsbereich (rot)

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weisen Größen von 700 bis 800 m² auf. Wurden diese zum Zeitpunkt der Bebauungplanaufstellung regelmäßig neben der Errichtung von Gebäuden auch für die Anlage von Nutzgärten benötigt, so besteht heute - nicht zuletzt vor dem Hintergrund der erheblich gestiegenen Preise für Bauland - nur noch eine geringe Nachfrage nach diesen Größen. Die Grundstücke besitzen somit bei einer zusätzlichen Bebauung der rückwärtigen Bereiche ein erhebliches Wohnbaupotenzial. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Gartenzonen ein erhebliches ökologisches Potenzial aufweisen können und daher ggf. zu schützen sind.

Der Gemeinde liegt die Anfrage für eine Bebauung eines Grundstückes in der Seegrabenstraße vor. Geplant ist hierbei die Teilung des fast 800 m² großen Grundstückes und die Bebauung mit zwei Wohngebäuden. Seitens der Verwaltung wird die Bebauung von Baulücken und die Schaffung von stark nachgefragtem Wohnraum grundsätzlich positiv gesehen. Vorliegend handelt es sich zudem um ein Eckgrundstück, welches nicht Teil der o.g. Gartenzone ist und derzeit eine nur geringe ökologische Wertigkeit aufweist. Das Vorhaben wird seitens der Verwaltung daher begrüßt. Allerdings sieht der Bebauungsplan ein für die geplante Bebauung nicht ausreichend dimensioniertes Bau- fenster vor, so dass eine Änderung erforderlich wird. Diese beinhaltet die Vergrößerung und Auf- teilung des Baufensters und gleichzeitig eine erhöhte Stellplatzverpflichtung.

2 Lage und Größe des Plangebietes

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 6401 sowie 6401/1.



Bild 2: Katasterauszug mit Ausschnitt Geltungsbereich Bebauungsplan „Überrück“ (grau) und Änderungsbereich (schwarz)

3 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart

Der Änderungsbereich befindet sich vollumfänglich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Überrück“ in Weiher. Vorhaben konnten daher auf Grundlage dieses Bebauungsplanes bereits genehmigt werden.

Bei der Planung handelt es sich um eine Nachverdichtung. Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert werden. Die in § 13a Abs. 1 BauGB aufgeführten Voraussetzungen sind dabei erfüllt:

- Der Bebauungsplan überplant einen innerörtlichen Bereich und dient damit der Innenentwicklung.
- Die Größe der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO unterschreitet deutlich den in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 2,0 ha.
- Durch die geplanten Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches ergibt sich keine Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG.
- Durch die Planung ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzgüter von Natura 2000-Gebieten.

Mit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens entfällt das Erfordernis einer Umweltprüfung. Auch sind Eingriffe in den Naturhaushalt nicht zu bewerten und durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen. Natur- wie auch artenschutzrechtliche Belange sind bei der Planung jedoch zu berücksichtigen.

4 Bestand

Der Änderungsbereich befindet sich südöstlich des Ortskerns von Ubstadt in der Seegrabenstraße. Er besteht aus einem Grundstück, welches zum Zweck der Bebauung geteilt wurde. Das Grundstück ist derzeit un bebaut, steigt leicht Richtung Südosten an und ist als Wiesenfläche angelegt, welche regelmäßig gemäht wird. An der Seegrabenstraße bestehen einige provisorische Pkw-Stellplätze.

Die angrenzenden bzw. umgebenden Grundstücke sind zu großen Teilen mit zweigeschossigen Wohngebäuden überbaut. Die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke sind mit Garagen oder Nebengebäuden überbaut oder werden als Nutz- oder Ziergarten bewirtschaftet.



Bild 3: Luftbild mit Änderungsbereich

5 Städtebauliches Konzept

Mit der Änderung des Bebauungsplanes erfolgt ausschließlich die Vergrößerung und Aufteilung des Baufensters. Damit können auf den neu eingeteilten Grundstücken jeweils ein kleinteiliges Wohngebäude errichtet und damit die örtliche Bebauungsstruktur fortgesetzt werden. Weiterhin wird eine erhöhte Stellplatzverpflichtung vorgesehen. Andere für die Bebauung maßgebenden Kennwerte werden nicht verändert.

Die technische und verkehrliche Erschließung erfolgt unverändert über die Seegrabenstraße sowie die Straße Weihbrett.

6 Übergeordnete Planungen

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

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 Planung wird ausschließlich die Ausdehnung und Aufteilung des Baufensters auf dem jetzt geteilten Flurstück 6401 verändert. Eine Veränderung des zulässigen Versiegelungsgrades findet hierdurch nicht statt. Das Flurstück ist derzeit unbebaut und wird als regelmäßig gemähte Wiese bewirtschaftet. Gehölze bestehen auf dem Grundstück nicht. Eine Teilfläche an der Seegrabenstraße ist als Abstellfläche für Pkw ausgebildet.

Der Änderungsbereich weist keine Habitatstrukturen für streng oder besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten auf. Brutvögel und Fledermäuse finden auf der Fläche keine Brutmöglichkeit oder Quartiere. Vorkommen von Reptilien sind - wie auf allen angrenzenden Grundstücken - zwar möglich. Es fehlen jedoch wichtige Ausstattungsmerkmale wie sandige Flächen oder Stein- bzw. Totholzhaufen. Da die Auslösung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG nicht zu erwarten ist, wurde von einer artenschutzrechtlichen Untersuchung abgesehen. 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 außerhalb von festgesetzten oder vorläufig angeordneten Wasserschutzgebieten.

7.5 Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb des Überschwemmungsbereiches eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀). Auch bei Extremhochwasser (HQ_{Extrem}) ist von keinen Überschwemmungen auszugehen.

7.6 Altlasten

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

8 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Die vorliegende Änderung verfolgt das Ziel, eine zusätzliche Bebauung auf einem großzügig geschnittenen Flurstück zu ermöglichen. Hierfür wird das bisherige Baufenster vergrößert und aufgeteilt. Veränderungen an der Grundflächenzahl oder an den Vorgaben zur Gebäudekubatur finden nicht statt.

Durch die Änderung ergeben sich keine relevanten Änderungen auf den Naturhaushalt. Der bisher zulässige Versiegelungsgrad bleibt unverändert, die Baumöglichkeiten im rückwärtigen Bereich des Grundstückes werden jedoch erhöht. Allerdings ist dieser Bereich auf dem vorliegenden Eckgrundstück kein Bestandteil der zusammenhängenden Gartenzone im Quartier. Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt sind nicht zu erwarten. Die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima sind ebenfalls nicht betroffen. Die zulässige Gebäudekubatur bleibt unverändert, so dass Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild nicht zu erwarten sind. Im Gegenzug kann im Zuge einer Nachverdichtung neuer unter Schonung von Außenbereichsflächen entstehen.

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

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Überrück“ mit den bisher durchgeführten Änderungen behalten mit Ausnahme des aufgeführten Punktes weiterhin Gültigkeit. Außerhalb des vorliegenden Änderungsbereiches bleiben die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen unverändert.

9.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Der bisherige Bebauungsplan sah für das Grundstück ein großzügig geschnittenes Baufenster für eine Bebauung an der Seegrabenstraße vor. Durch die Aufteilung des Grundstückes soll im rückwärtigen Teil ein zusätzliches Gebäude errichtet werden. Hierfür ist das Baufenster jedoch nicht ausreichend dimensioniert. Mit der vorliegenden Änderung wird das Baufenster Richtung Südosten ausgedehnt und im Gegenzug aufgeteilt. Hierdurch wird die städtebauliche Zielsetzung einer kleinteiligen Bebauung gewährleistet.

Durch die Teilung des Flurstücks 6401 und der Schaffung eines zusätzlichen Baufensters rückt eine mögliche Bebauung näher an das Nachbargrundstück 6829. Auch wenn rechtlich nachbarschützende Belange hierdurch nicht betroffen sind, wird eine Überschreitung der Baugrenzen von untergeordneten Bauteilen von Hauptgebäuden (auch Balkone und Terrassen) explizit nicht zugelassen, um den vorgegebenen Abstand zu wahren. Hiervon unbenommen sind jedoch die Regelungen zur Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen (vgl. Ziffer 9.2).

9.2 Flächen für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Der rechtsgültige Bebauungsplan sieht im Einmündungsbereich des Weihbett in die Seegrabenstraße Sichtdreiecke vor. Diese sind aufgrund der veränderten Verkehrsregelung (Tempo 30, Rechts-vor-Links) nicht mehr erforderlich. Da in der Seegrabenstraße wie auch im Weihbett jedoch die Vorgartenbereiche zu großen Teilen frei von hochbaulichen Anlagen gehalten sind, wird zum Schutz des Straßenbildes im Änderungsbereich geregelt, dass der Bereich zwischen verlängerter vorderer Baugrenze und den o.g. Straßen ebenfalls frei von solchen Anlagen zu halten ist. Dies dient auch der Verkehrssicherheit.

Außerhalb dieser Flächen sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen im Änderungsbereich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

10 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Nord-West“ mit den bisher durchgeführten Änderungen behalten mit Ausnahme des aufgeführten Punktes weiterhin Gültigkeit. Außerhalb des vorliegenden Änderungsbereiches bleiben die bisherigen örtlichen Bauvorschriften unverändert.

10.1 Zahl der Stellplätze

Der bisher rechtsgültige Bebauungsplan „Überrück“ enthält keine erhöhten Anforderungen an die Stellplatzverpflichtung. Jedoch ist festzustellen, dass sich die Kfz-Dichte seit Aufstellung der Urfassung des Bebauungsplanes gerade im ländlichen Raum erheblich erhöht hat. Dies hat zur Folge, dass Fahrzeuge verstärkt im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden, was das Ortsbild optisch beeinträchtigt und zudem zu Verkehrsgefährdungen führen kann.

Mit der vorliegenden Änderung wird die Errichtung von insgesamt zwei Wohngebäuden auf dem jetzt geteilten Grundstück 6401 ermöglicht. Zur Vermeidung einer weiteren Belastung der Seegrabenstraße sowie der Straße Weihbett wird die Stellplatzverpflichtung für neu entstehende Wohnungen im Änderungsbereich auf zwei Stellplätze erhöht. Damit ist gewährleistet, dass die Fahrzeuge auf dem jeweiligen Grundstück untergebracht werden können.

Satzung
der Gemeinde Ubstadt-Weiher
über den Bebauungsplan
„Überrück, 8. Änderung“ mit seinen örtlichen Bauvorschriften
im Ortsteil Ubstadt

Der Gemeinderat der Gemeinde Ubstadt-Weiher hat am 24.05.2022 in öffentlicher Sitzung auf Grundlage der nachfolgenden Rechtsvorschriften den Bebauungsplan „Überrück, 8. Änderung“ mit seinen örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der zeichnerische Teil zum Bebauungsplan „Überrück, 8. Änderung“ vom 13.05.2022 maßgebend.

§ 2 Bestandteile der Satzung

1. Bebauungsplan, bestehend aus:
 - dem zeichnerischen Teil vom 13.05.2022,
 - den planungsrechtlichen Festsetzungen vom 13.05.2022.
2. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan, bestehend aus:
 - dem zeichnerischen Teil vom 13.05.2022,
 - den örtlichen Bauvorschriften vom 13.05.2022.

Beigefügt sind:

- die Begründung zum Bebauungsplan vom 13.05.2022,
- Hinweise zum Bebauungsplan vom 13.05.2022.

§ 3 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4 Inkrafttreten

Mit der öffentlichen Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Überrück, 8. Änderung“ mit seinen örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 Abs. 3 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ubstadt-Weiher, den 24.05.2022

Tony Löffler



.....
Tony Löffler
(Bürgermeister)

.....
(Siegel)