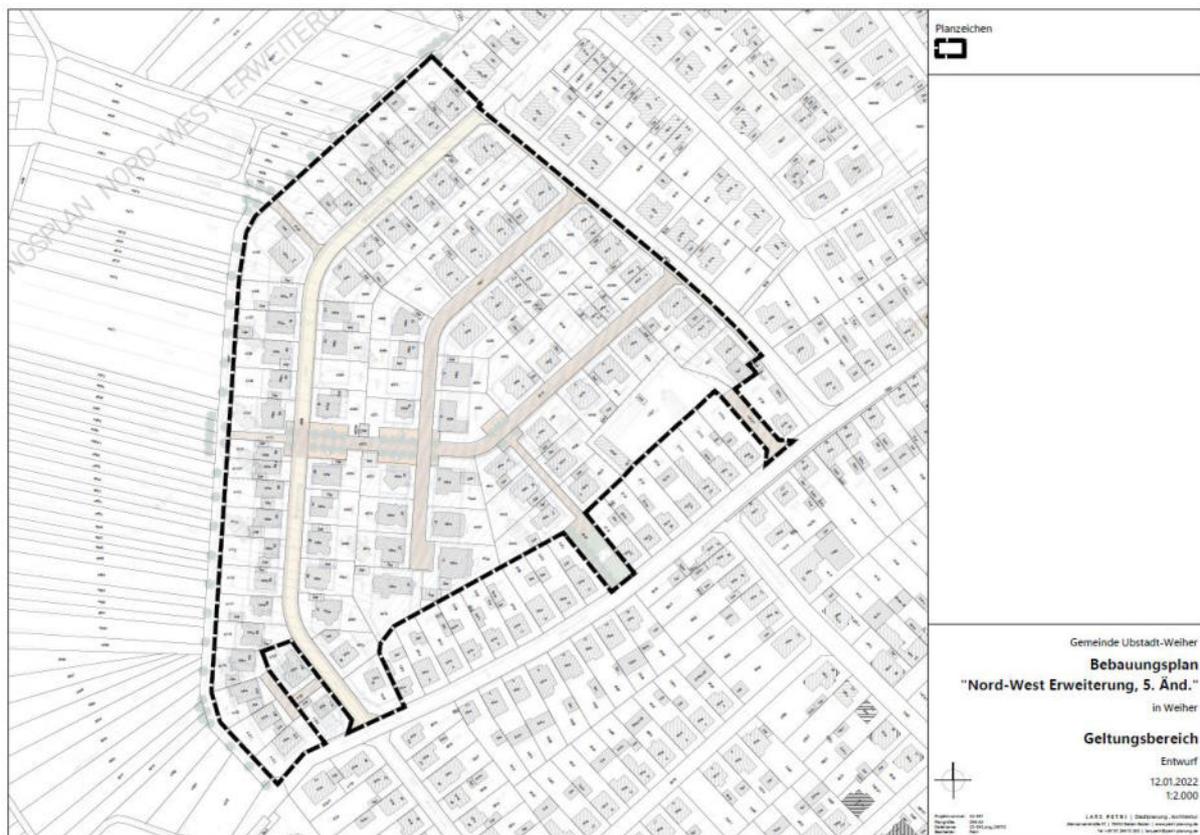


## 5. Änderung des Bebauungsplanes „Nord-West-Erweiterung“ im Ortsteil Weiher im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

### Hier: Öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfs

Der Gemeinderat der Gemeinde Ubstadt-Weiher hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 24.01.2023 ein Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Nord-West-Erweiterung“ im OT Weiher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB eingeleitet.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus nachfolgendem Planausschnitt und umfasst die Grundstücke in den Straßen: Lindenweg, Spitzenäcker, Kohlweg 3-19 (ungerade Hausnummern), Westring 21-51 (ungerade Hausnummern) sowie Westring 58-98/102-108 (gerade Hausnummern).



### Ziele und Zwecke der Planung:

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Nord-West-Erweiterung“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Kniestockhöhe bei Dachgauben, Nebengiebeln, Zwerchgiebeln oder Zwerchhäusern ausnahmsweise zugelassen werden analog der bereits rechtsverbindlichen 4. Änderung des Bebauungsplanes „Nord-West-Erweiterung“ für die Grundstücke Westring 100 und 110.

Öffentliche Auslegung:

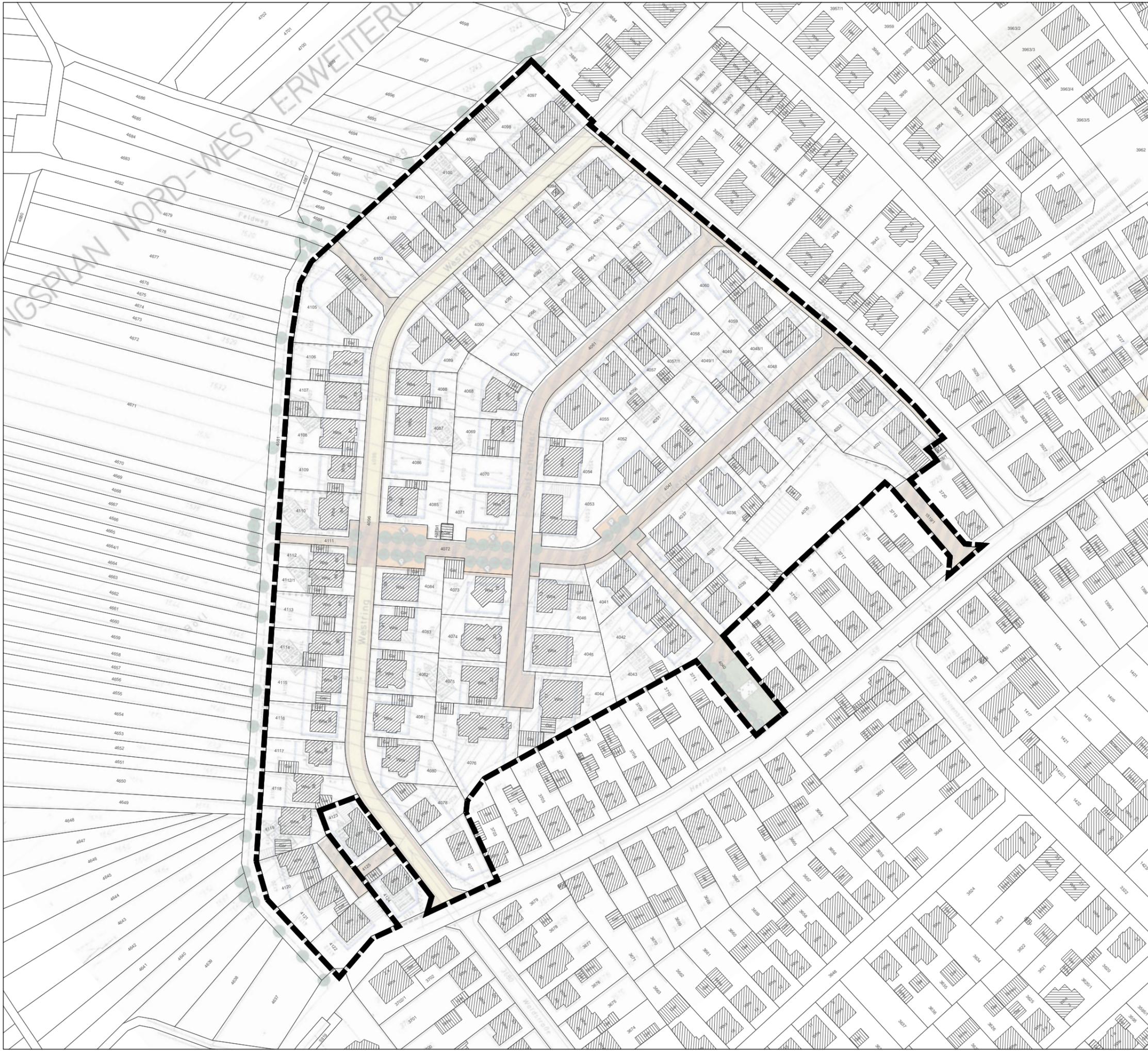
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wird mit Begründung in der Zeit vom **10.02.2023 bis einschließlich 10.03.2023** beim Bürgermeisteramt Ubstadt-Weiher, Bau- und Umweltamt, Zimmer 25, Bruchsaler Str. 1-3, 76698 Ubstadt-Weiher während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Während der Auslegungsfrist können schriftlich oder mündlich zur Niederschrift Stellungnahmen beim Bürgermeisteramt Ubstadt-Weiher abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig. Soweit personenbezogene Daten angegeben werden, werden diese ausschließlich zum Zweck der Durchführung des Verfahrens erhoben und verarbeitet.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bebauungsplanänderung unberücksichtigt bleiben können. Zudem wird darauf hingewiesen, dass im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung stattfindet.

Ubstadt-Weiher, den 02.02.2023

A handwritten signature in blue ink that reads "Tony Löffler". The signature is written in a cursive style with a horizontal line above the "i" in "Löffler".

Tony Löffler, Bürgermeister



Planzeichen



Gemeinde Ubstadt-Weiher  
**Bebauungsplan**  
**"Nord-West Erweiterung, 5. Änd."**

in Weiher

**Geltungsbereich**

Entwurf

12.01.2022

1:2.000

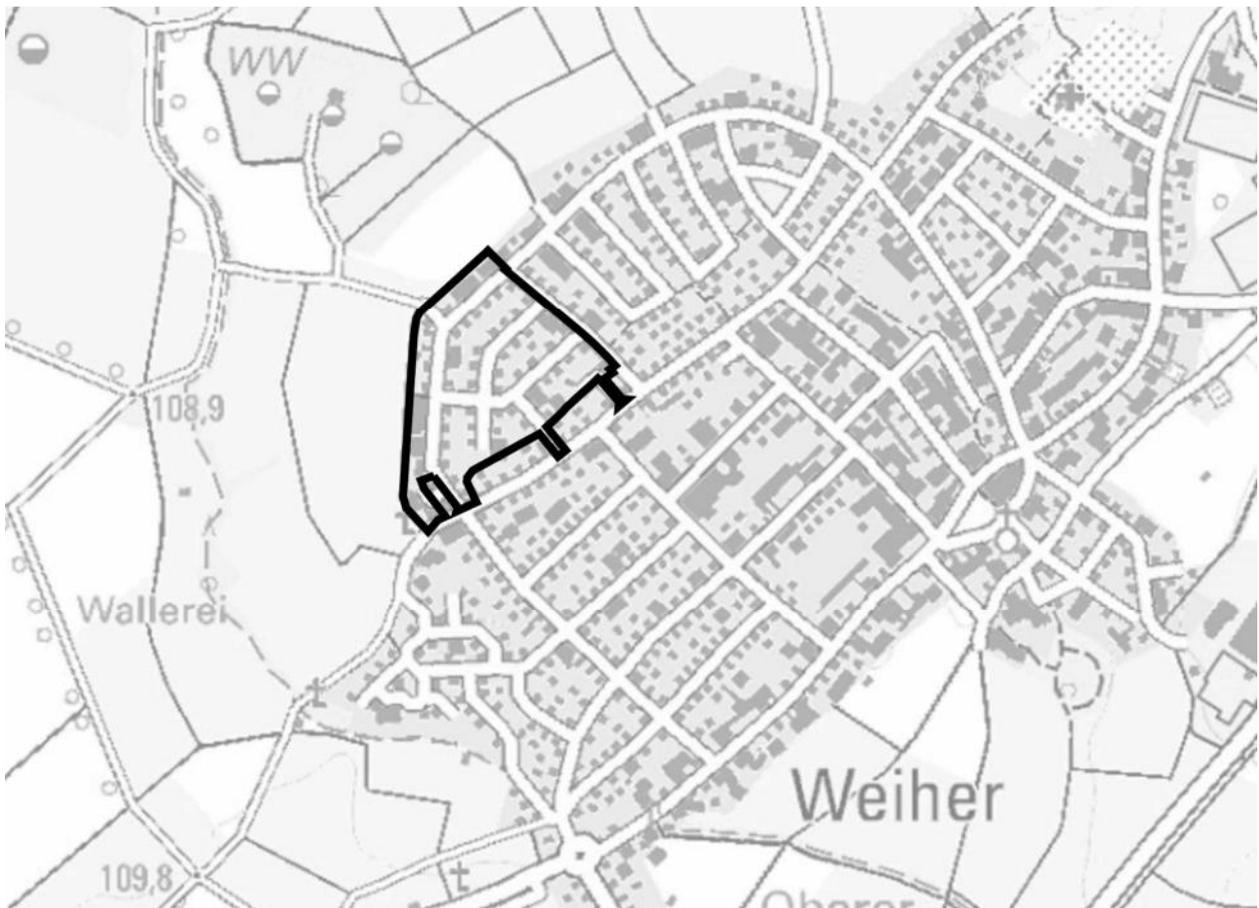


Projektnummer: 22-037  
Plangröße: DIN A3  
Dateiname: 22-053\_zng\_230112  
Bearbeiter: Petri

LARS PETRI | Stadtplanung . Architektur  
Altmannenstraße 47 | 76532 Baden-Baden | www.petri-planung.de  
Tel +49 151 266 13 263 | lars.petri@petri-planung.de

# Bebauungsplan „Nord-West Erweiterung, 5. Änderung“

in Weiher



## Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise

Entwurf  
12.01.2023

## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Dem Bebauungsplan „Nord-West Erweiterung, 5. Änderung“ liegt zugrunde: Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2022; Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021; Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021; Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020.

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nord-West Erweiterung“ mit seinen Änderungen werden mit Ausnahme der unten aufgeführten Ziffern unverändert in die 5. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Außerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung bleiben die bisher rechtsgültigen Planungsrechtlichen Festsetzungen unverändert.

### **1.1 Kniestock**

Die maximal zulässige Kniestockhöhe beträgt für Gebäude mit einem Vollgeschoss 1,0 m, bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen 0,30 m. Einer Überschreitung der festgesetzten maximalen Kniestockhöhen kann bei Dachgauben, Nebengiebel, Zwerchgiebeln oder Zwerchhäusern o. ä. ausnahmsweise zugestimmt werden.

## **2 Örtliche Bauvorschriften**

Den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Nord-West Erweiterung, 5. Änderung“ liegt zugrunde: Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.12.2021; Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020.

Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Nord-West Erweiterung“ mit seinen Änderungen werden mit Ausnahme der unten aufgeführten Ziffern unverändert in die 5. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Außerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung bleiben die bisher rechtsgültigen Örtlichen Bauvorschriften unverändert.

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **2.1.1 Dächer und Dachaufbauten**

Zulässig für Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 28 bis 32 Grad. Nebenanlagen, Garagen, untergeordnete Bauteile sowie Dachaufbauten können auch mit abweichenden Dachformen vorgesehen werden

### **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 Roudungsarbeiten zu berücksichtigen. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind auszuschließen.

#### **3.3 Hochwasserschutz**

Teile des Änderungsbereiches befinden sich im Überschwemmungsbereich eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ<sub>100</sub>). Auf die Vorgaben von § 78 Abs. 5 WHG wird verwiesen.

## **Ausfertigung**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... 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 .....

.....

Tony Löffler (Bürgermeister)

Siegel

## **Inkrafttreten**

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

Ubstadt-Weiher, den .....

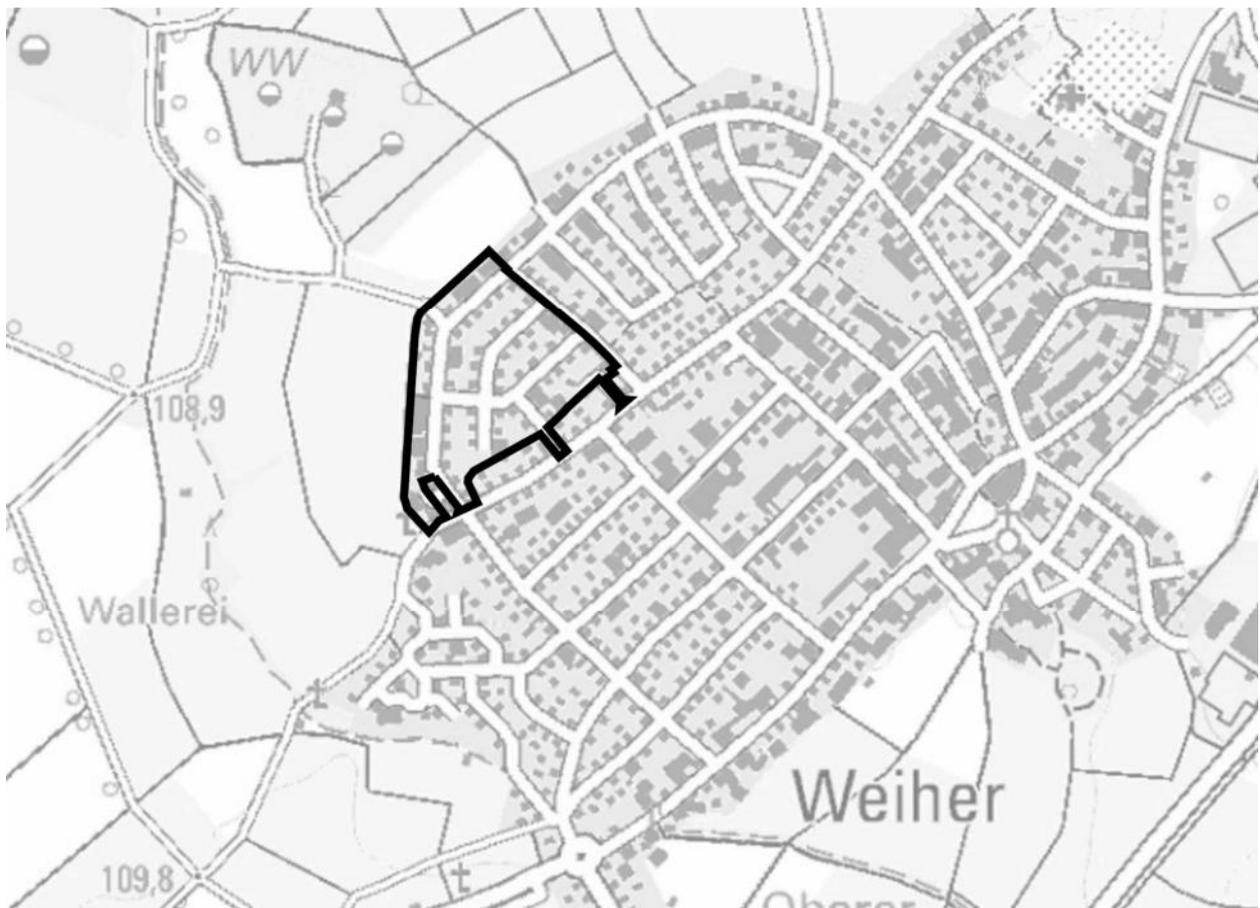
.....

Tony Löffler (Bürgermeister)

Siegel

# Bebauungsplan „Nord-West Erweiterung, 5. Änderung“

in Weiher



## Begründung

Entwurf  
12.01.2023

## 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 Biotop.....	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
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 durch 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 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Verfahrensschritte zur Aufstellung des Bebauungsplanes

- Aufstellungsbeschluss
- 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“

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.

Im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurden für einen Teilbereich im Süden des Baugebietes die Vorgaben zum Ausbau von Dachgeschossen gelockert. Dabei wurden die zulässigen Kniestockhöhen erhöht und damit die Möglichkeit der Schaffung von Wohnraum in den Dachräumen erleichtert. Gleichzeitig wurde ein größerer Gestaltungsspielraum bei der Anlage von Dachgauben eingeräumt.

Im Zuge des damaligen Änderungsverfahrens wurden seitens anderer Eigentümer im Wohngebiet der Wunsch geäußert, die im Zuge der 4. Änderung erfolgten Modifikationen der Festsetzungen auf das Gesamtgebiet zu erweitern. Seitens der Verwaltung wurde zugesagt, dieser Anregung in einem gesonderten Bebauungsplanverfahren zu folgen. Mit der vorliegenden 5. Änderung werden die Erleichterungen zur Nutzung der Dachgeschosse auf das gesamte Bestandsgebiet übertragen.

## 2 Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst nahezu den gesamten Geltungsbereich der Urfassung des Bebauungsplanes „Nord-West Erweiterung“. Ausgespart bleiben lediglich die Flurstücke 4123 und 4124 sowie teilweise Flurstück 4125, welche bereits im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes überplant wurden. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 5,46 ha.



Bild 2: Katastrerauszug mit Abgrenzung des Änderungsbereiches

## 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 umfasst nahezu die gesamte Erweiterung des Baugebietes Nord-West in Weiher. Dieses ist vollständig erschlossen und mit kleinteiligen, ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden überbaut, welche überwiegend mit Satteldach ausgeführt sind. Vereinzelt sind noch unbebaute Grundstücke vorhanden. Die Topografie ist gering ausgeprägt, das Baugebiet befindet sich in einer Höhenlage von ca. 110 m ü NN.

Südlich, östlich und nordöstlich schließen sich weitere Wohngebiete an das Plangebiet an. Im Westen grenzt das Plangebiet an den freien Landschaftsraum, welcher durch Ackerflächen und einzelne Gehölzstrukturen geprägt ist.



Bild 3: Luftbild mit Änderungsbereich

#### **5 Städtebauliches Konzept**

Mit der vorliegenden Änderung werden ausschließlich die strengen Regelungen zur Kniestockhöhe modifiziert, um sinnvolle Dachausbauten zu ermöglichen. Für diese wie auch für Nebenanlagen werden größere Gestaltungsspielräume geschaffen. Die städtebauliche Grundstruktur des Gebietes wird nicht verändert.

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 mit Änderungsbereich (weiße Balkenlinie)

## 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

Durch die vorliegende Änderung sind keine Auswirkungen auf streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten zu erwarten. Die mögliche Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange ist jedoch bei allen Bauvorhaben abzu prüfen.

### 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 (HQ<sub>100</sub>). Die Vorgaben von § 78 WHG sind zu beachten. Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf den Hochwasserschutz.

## **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 werden die Regelungen zur Kniestockhöhe und zur Gestaltung von Dachgauben, Garagen und Nebenanlagen modifiziert.

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 Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser und Klima sind somit 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.

## **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. Auch für Garagen und Nebenanlagen werden abweichende Dachformen zugelassen.