

## 7. Änderung des Bebauungsplanes „Häuser“ im Ortsteil Ubstadt im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Ubstadt-Weiher hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 24.01.2023 ein Verfahren zur 7. Änderung des Bebauungsplanes „Häuser“ im OT Ubstadt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB eingeleitet.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus nachfolgendem Planausschnitt und betrifft die Grundstücke folgender Straßen: Häuserweg, Turmweg, Hochstiftweg, Münzweg, Hubenweg 2-16 (gerade Hausnummern), Hofweg und Kraichgaustr. 2-22 (gerade Hausnummern).



### Ziele und Zwecke der Planung:

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Häuser“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, dass Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen (Unter- oder Dachgeschosse) nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen sind,

wenn deren Flächen der Erweiterung von Wohnungen in Vollgeschossen dient. Sollte in Nichtvollgeschossen hingegen eine eigenständige Wohnung entstehen, müssen diese Aufenthaltsräume auf die Geschossflächenzahl angerechnet werden.

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 den Bebauungsplan 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, slightly slanted style.

Tony Löffler, Bürgermeister

Gemeinde Ubstadt-Weiher

# Bebauungsplan "Häuser, 7. Änderung"

in Ubstadt

## Geltungsbereich

Entwurf

10.01.2022

1:2.000

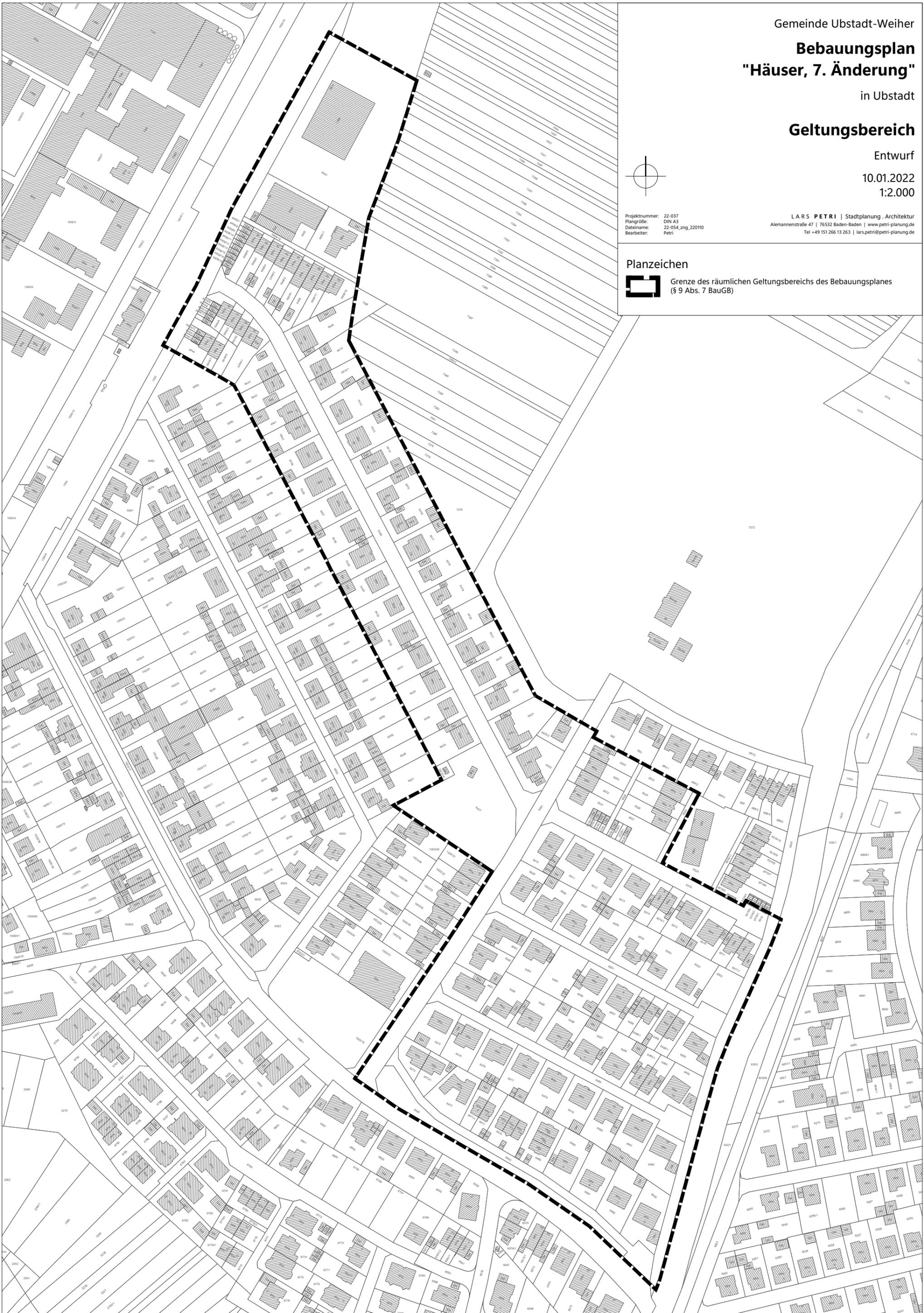
Projektnummer: 22-037  
Plangröße: DIN A3  
Dateiname: 22-054\_zng\_22010  
Bearbeiter: Petri

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

### Planzeichen



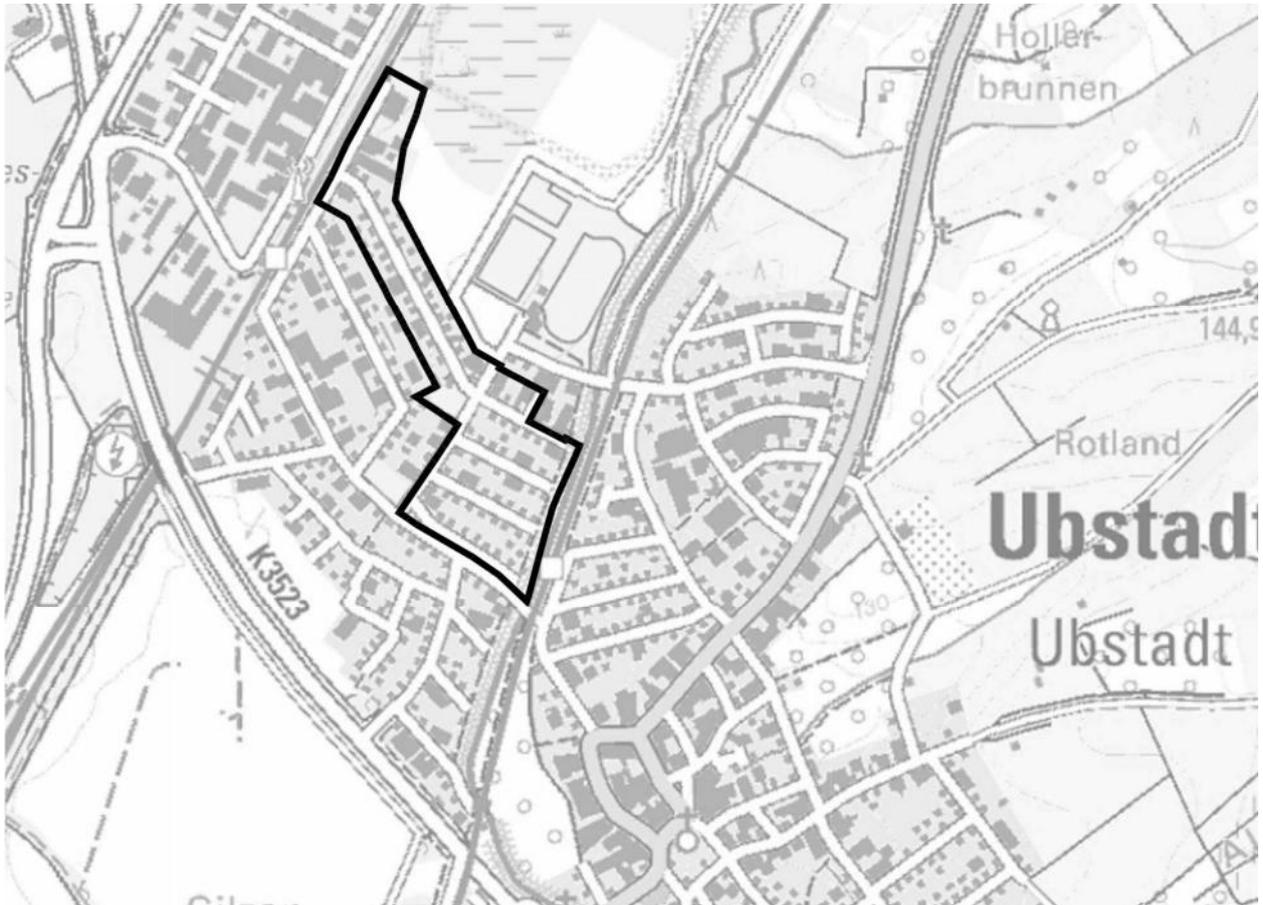
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Gemeinde Ubstadt-Weiher

# Bebauungsplan „Häuser, 7. Änderung“

in Ubstadt



## Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften

Entwurf  
10.01.2023

## **1 Schriftliche Festsetzungen**

Dem Bebauungsplan „Häuser, 7. 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; Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Häuser“ mit seinen bisher erfolgten Änderungen werden mit Ausnahme der unten aufgeführten Ziffer unverändert in die 7. Änderung übernommen.

### **1.1 Maß der baulichen Nutzung**

#### **1.1.1 Geschossflächenzahl**

Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen (Unter- oder Dachgeschossen) sind nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen, wenn deren Flächen der Erweiterung von Wohnungen in Vollgeschossen dient. Entsteht in Nicht-Vollgeschossen dagegen eine eigenständige Wohnung, müssen diese Aufenthaltsräume auf die Geschossflächenzahl angerechnet werden.

## **2 Örtliche Bauvorschriften**

Den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Häuser, 7. 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 „Häuser“ mit seinen bisher erfolgten Änderungen werden unverändert in die 7. Änderung übernommen.

## **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 .....

.....

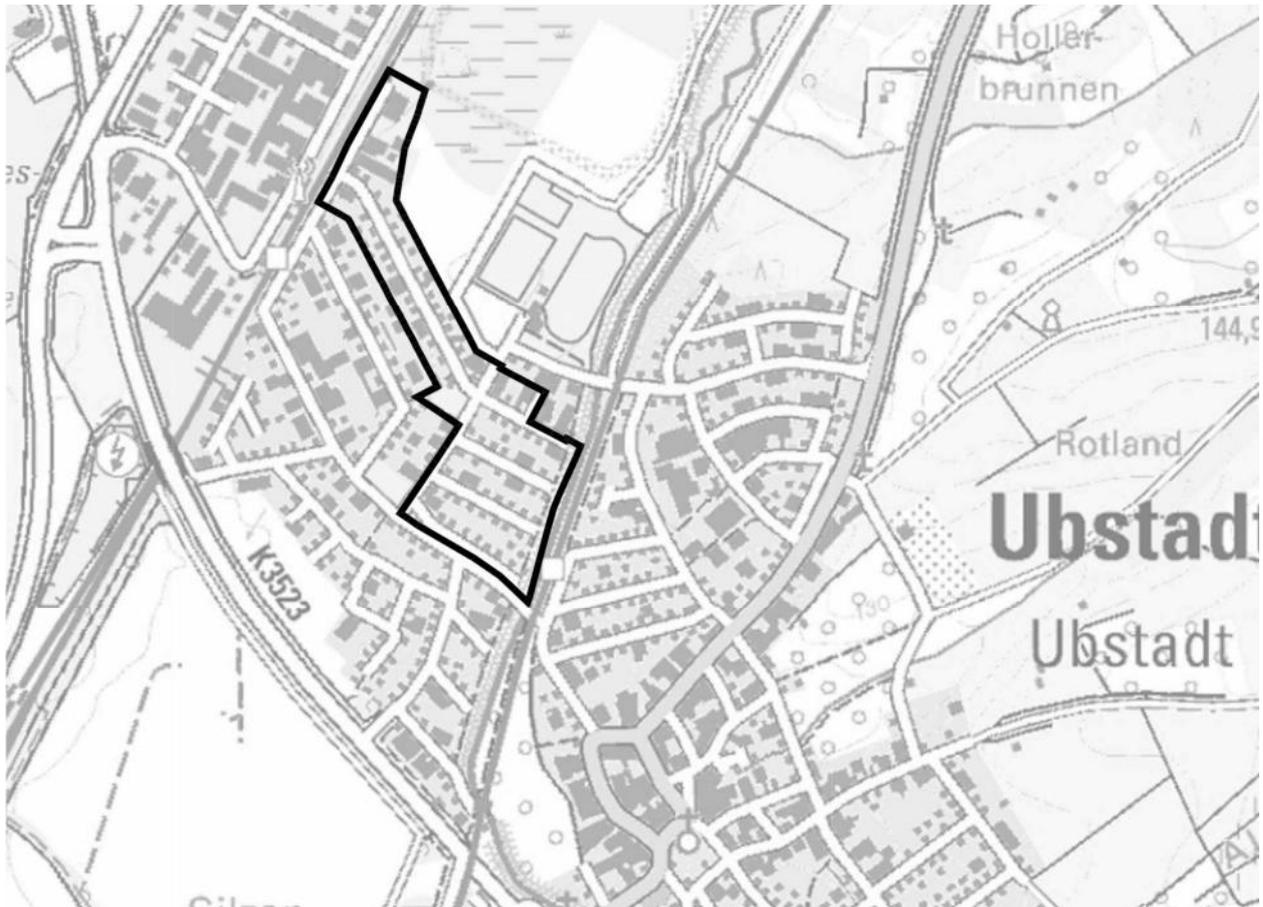
Tony Löffler (Bürgermeister)

Siegel

Gemeinde Ubstadt-Weiher

# Bebauungsplan „Häuser, 7. Änderung“

in Ubstadt



## Begründung

Entwurf  
10.01.2023

## Inhaltsverzeichnis

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

## Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Abgrenzung des Geltungsbereiches
- Textteil
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch (BauGB) 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 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

Am westlichen Siedlungsrand von Ubstadt erfolgte ab Ende der 1960er Jahre die Entwicklung des Baugebietes „Häuser“ auf Grundlage des gleichnamigen Bebauungsplanes. Dieser setzte ein Allgemeines Wohngebiet für eine kleinteilige Bebauung sowie - im nördlichen Teilbereich - ein Gewerbegebiet fest. Die verkehrliche Erschließung wurde durch die Neuanlage eines Straßennetzes (heute Häuserweg, Kraichgaustraße, Hubenweg, Münzweg, Hochstiftweg) gesichert. Der Bebauungsplan erlangte 1967 Rechtskraft und wurde danach sukzessive umgesetzt.

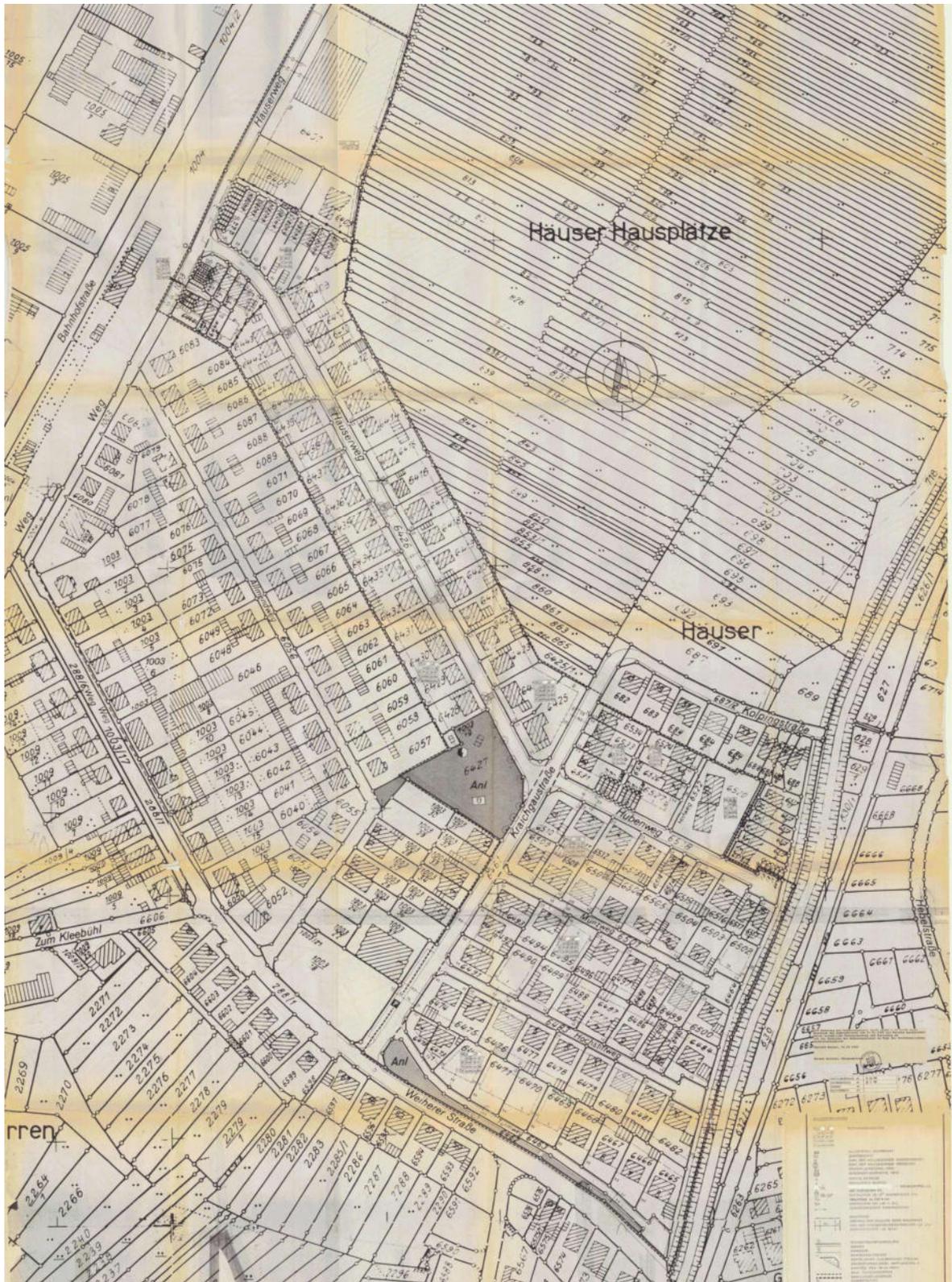


Bild 1: Bebauungsplan „Häuser, 5. Änderung“, 1995

In mehreren Änderungsverfahren wurden Anpassungen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgenommen, ohne das Grundprinzip der Planung zu verändern. Im Zuge der 5. Änderung von 1995 wurde der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes neu gefasst und weitere Änderungen in den textlichen Festsetzungen vorgenommen.

Inzwischen ist das Plangebiet nahezu vollständig überbaut, einige der damals errichteten Gebäude wurden zwischenzeitlich grundlegend saniert oder erweitert. Wie in vielen Wohngebieten aus dieser Zeit ist aufgrund von Veränderungen in der Eigentümerstruktur mit Modernisierung der Bausubstanz und Maßnahmen zur Erweiterung der Wohnflächen zu rechnen.

Im Zuge der 5. Änderung wurde festgelegt, dass Gebäude maximal vier Wohneinheiten aufweisen dürfen und bei der Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ) die Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen mit anzurechnen sind. Zielsetzung dieser Änderungen war die Verhinderung von größeren Mehrfamilienhäusern, die aus damaliger Sicht die städtebauliche Struktur des Gebietes unerwünscht verändert, und zu einer Überlastung der Infrastruktur geführt hätten. Allerdings erschwert insbesondere die Vorgabe zur Ermittlung der GFZ die Modernisierung der Bausubstanz, da Dachgeschosse häufig nicht zu Wohnzwecken genutzt wurden, um eine Überschreitung der zulässigen GFZ zu vermeiden.

Es ist grundsätzliches Ziel der Gemeindeentwicklung, auch ältere Baugebiete an heutige Erfordernisse anzupassen und damit Anreize für eine Modernisierung der Bausubstanz zu schaffen. Hierzu zählt maßgeblich, solche Baugebiete attraktiv zu halten, um die Nachnutzung zu fördern und damit den Druck zur Ausweisung neuer Baugebiete an den Siedlungsändern zu mindern. Gleichzeitig sollen Veränderungen jedoch behutsam vorgenommen werden, um die städtebauliche Struktur solcher Bestandsgebiete in Grundzügen zu wahren.

Insbesondere Familien mit Kindern beanspruchen heute eine größere Wohnfläche als früher. Durch die Nutzung von Dachgeschossen kann auf diesen Anspruch verträglich reagiert werden. Aus diesem Grund ist vorgesehen, mittels einer weiteren Änderung des Bebauungsplanes die Vorgaben zur Berechnung der GFZ nochmals anzupassen. Dabei soll eine übermäßige Zunahme der Zahl der Wohnungen jedoch vermieden werden, um städtebauliche Konflikte in diesem Bestandsgebiet zu vermeiden.

## **2 Derzeitiges Planungsrecht und Art des Bebauungsplanverfahrens**

Der Änderungsbereich ist bereits vollständig mit dem Bebauungsplan „Häuser“ 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.

### 3 Geltungsbereich

In die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird das bisherige Plangebiet des Bebauungsplanes „Häuser“ nahezu vollständig übernommen. Lediglich das Flurstück 6520 ist hiervon ausgenommen, da hier bereits eine dreigeschossige Bauweise zugelassen ist.

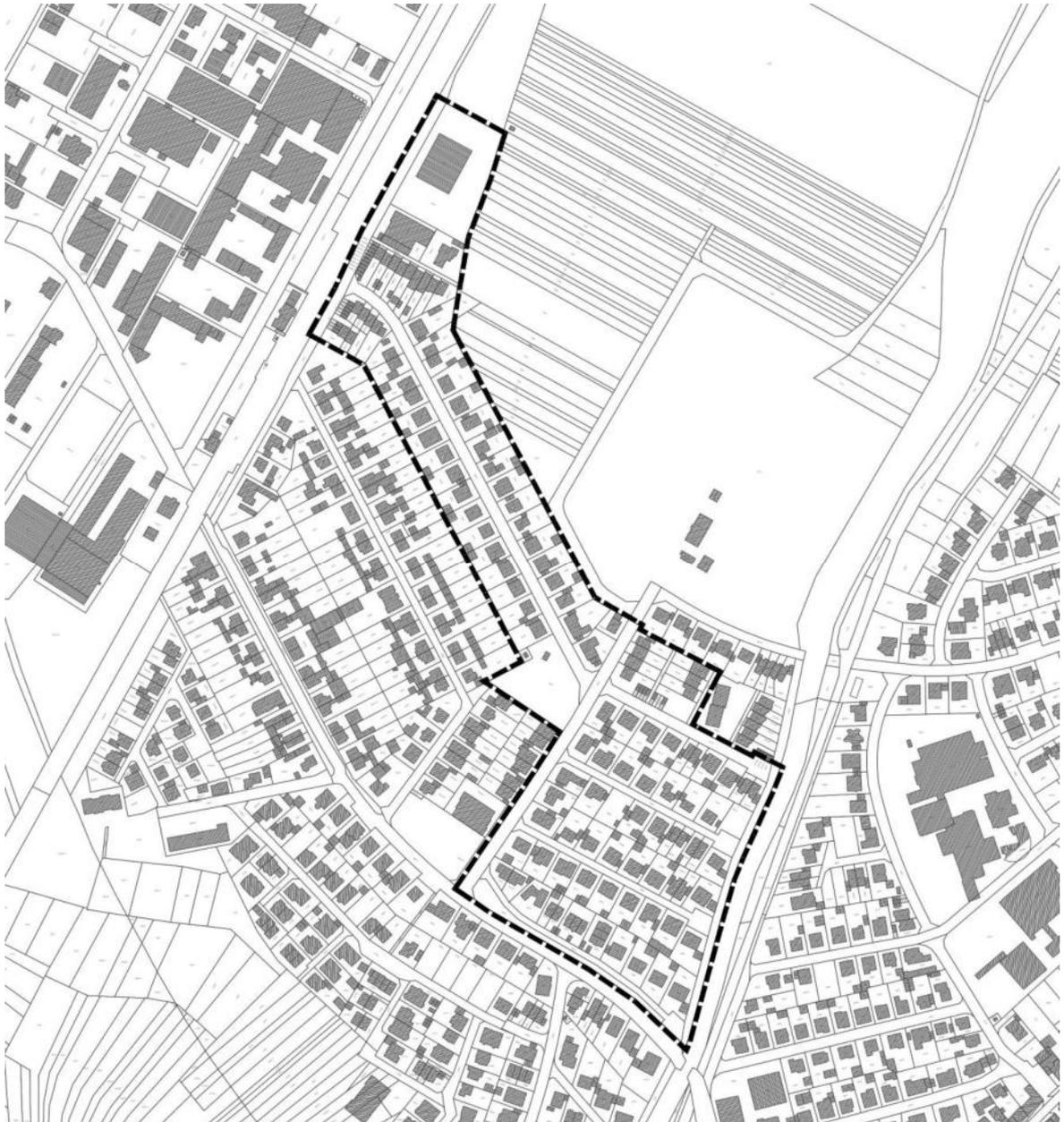


Bild 2: Katasterauszug mit Geltungsbereich der 7. Änderung

### 4 Bestand

Der Geltungsbereich der 7. Änderung ist vollständig erschlossen, nahezu alle Baugrundstücke sind mit ein- oder zweigeschossigen Wohngebäuden überbaut. Im nördlichen Teil des Plangebietes bestehen wenige Gewerbebetriebe.

Im Westen wird das Plangebiet durch die Bahnlinie Karlsruhe-Heidelberg begrenzt, südlich und östlich besteht eine Bebauung mit überwiegenden Wohngebäuden und einzelnen Gewerbebetrieben. Im Norden grenzen die Sportanlagen des FC Victoria Ubstadt an das Plangebiet an.

Das Plangebiet ist nahezu eben und befindet sich auf einer Höhenlage von ca. 110 m ü. NN.



Bild 3: Luftbild mit Geltungsbereich der 7. Änderung

## 5 Städtebauliches Konzept

Mit der vorliegenden Änderung erfolgt ausschließlich eine Veränderung der Berechnung der Geschossflächenzahl. Weder werden hierdurch die Grundzüge der ursprünglichen Planung verändert noch sind nachbarschützende Belange betroffen. Die verkehrliche und technische Erschließung bleibt unverändert.

## 6 Übergeordnete Planungen

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

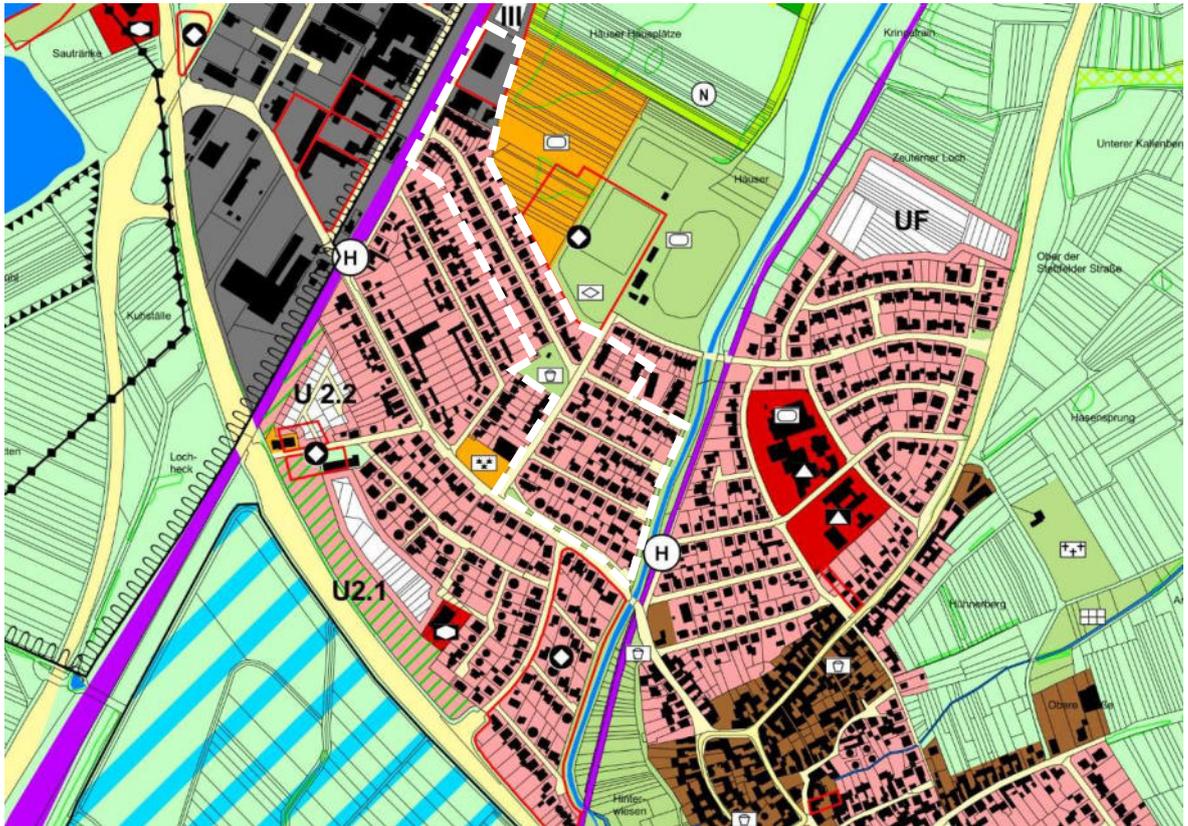


Bild 4: Flächennutzungsplan Ubstadt-Weiher, Ausschnitt Ubstadt mit Änderungsbereich (weiße Balkenlinie)

## 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**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten, geplanten oder vorläufig angeordneten Wasserschutzgebieten.

## **7.5 Hochwasserschutz**

Der westliche Teil des Änderungsbereiches befindet sich gemäß der amtlichen Hochwassergefahrenkarten im Überschwemmungsgebiet eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ<sub>100</sub>). Bei Extremhochwasser (HQ<sub>Extrem</sub>) ist nahezu das gesamte Plangebiet von Überschwemmungen betroffen. Da es sich nicht um ein neues Baugebiet gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) handelt, ist eine Bebauung nicht ausgeschlossen. Jedoch sind bei einer Bebauung die Voraussetzungen von § 78 Abs. 5 WHG zu beachten.

Derzeit erfolgt eine rechnerische Überprüfung der Überschwemmungsgebiete im Bereich des Plangebietes.

## **7.6 Altlasten**

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

## **8 Beschreibung der Umweltauswirkungen**

Mit der vorliegenden Änderung werden ausschließlich die Möglichkeiten zur Nutzung der Dachräume zu Wohnzwecken erhöht. Es erfolgt keine Ausweitung von Bauflächen, keine Reduzierung von Grünflächen oder die Erhöhung des zulässigen Versiegelungsgrades. Somit ergeben sich durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

## **9 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Häuser“ mit den bisher durchgeführten Änderungen behalten mit Ausnahme des aufgeführten Punktes weiterhin Gültigkeit

### **9.1 Geschossflächenzahl**

In der Urfassung des Bebauungsplanes war überwiegend eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 für Gebäude mit einem Vollgeschoss sowie 0,7 für Gebäude mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Diese Werte bewegen sich zwar im üblichen Rahmen von Allgemeinen Wohngebieten, im Zuge der 5. Änderung von 1995 wurde jedoch festgelegt, dass Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen auf die GFZ anzurechnen sind. Dies hatte zur Folge, dass Räume im Sockelgeschosse oder Dachräume nicht zu Wohnzwecken genutzt wurden, um eine Überschreitung der GFZ zu vermeiden. Erhebliche potenzielle Wohnflächen blieben damit ungenutzt.

Um das Wohngebiet aktuellen Erfordernissen und dem allgemein höheren Wohnflächenbedarf anzupassen, werden die Vorgaben zur Ermittlung der Geschossflächenzahl modifiziert. Zwar bleiben die bisherigen Höchstwerte weiterhin bestehen, Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen (insbesondere Sockel- und Dachgeschosse) müssen jedoch nicht mehr auf die GFZ angerechnet werden, wenn diese Flächen der Erweiterung von Wohnungen dienen. Dagegen sind sie weiterhin in bisheriger Form anzurechnen, wenn hierdurch in den Nicht-Vollgeschossen eine separate Wohnung entsteht. Diese zusätzlichen Wohnungen würden die städtebauliche Struktur des Gebietes verändern und werden daher - bei Anwendung in großer Zahl - als konfliktträchtig eingestuft.

## **10 Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Häuser“ mit den bisher durchgeführten Änderungen erhalten vollumfänglich ihre Gültigkeit.