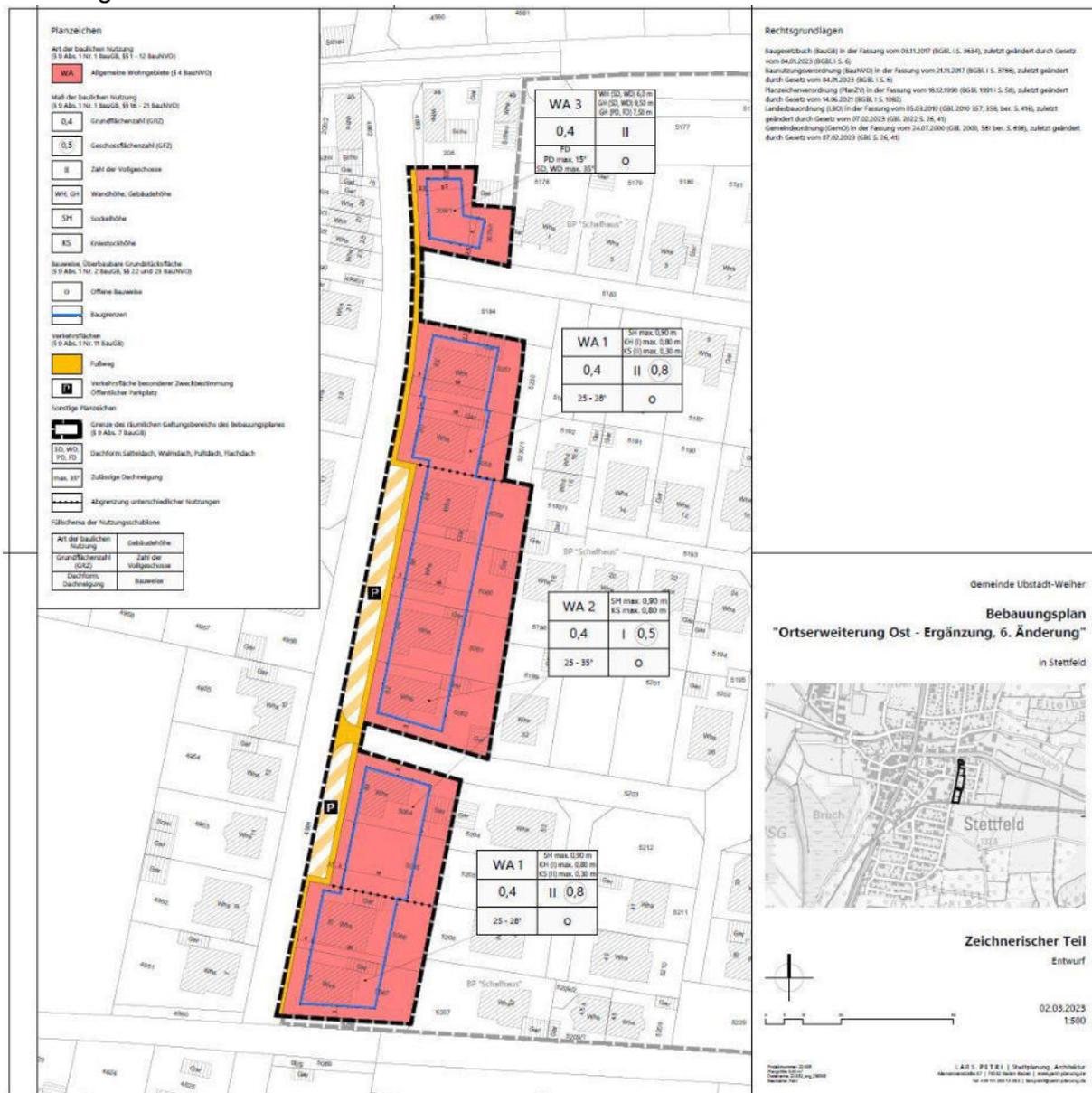


## 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortserweiterung Ost Ergänzung“ im Ortsteil Stettfeld im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Ubstadt-Weiher hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 25.07.2023 ein Verfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortserweiterung Ost Ergänzung“ im OT Stettfeld im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB eingeleitet.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus nachfolgendem Planausschnitt:



### Ziele und Zwecke der Planung:

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortserweiterung Ost Ergänzung“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umwandlung einer Spielfläche in ein Baugrundstück, sowie die Umwandlung der bisherigen Baulinien in Baugrenzen in einem Teilbereich der Ringstraße erfolgen.

### **Veröffentlichung und Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung ist mit Begründung in der Zeit vom **18.08.2023 bis einschließlich 18.09.2023** auf der Homepage der Gemeinde unter <https://www.ubstadt-weier.de/startseite/rathaus+und+politik/oeffentliche+bekanntmachungen.html> abrufbar. Parallel wird der Entwurf des Bebauungsplanes beim Bürgermeisteramt Ubstadt-Weiher, Bau- und Umweltamt, Zimmer 25, Bruchsaler Str. 1-3, 76698 Ubstadt-Weiher während der üblichen Dienststunden in Papierform öffentlich ausgelegt.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen elektronisch per E-Mail an [gemeinde@ubstadt-weier](mailto:gemeinde@ubstadt-weier.de), schriftlich an die o.g. Adresse oder mündlich zur Niederschrift 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 beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung stattfindet.

Ubstadt-Weiher, den 10.08.2023



Tony Löffler, Bürgermeister

## Planzeichen

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

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

**0,4** Grundflächenzahl (GRZ)

**0,5** Geschossflächenzahl (GFZ)

**II** Zahl der Vollgeschosse

**WH, GH** Wandhöhe, Gebäudehöhe

**SH** Sockelhöhe

**KS** Kniestockhöhe

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

**O** Offene Bauweise

**Baugrenzen**

Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Fußweg**

**P** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Öffentlicher Parkplatz

Sonstige Planzeichen

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

**SD, WD, PD, FD** Dachform Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach

**max. 35°** Zulässige Dachneigung

**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse
Dachform, Dachneigung	Bauweise

## Rechtsgrundlagen

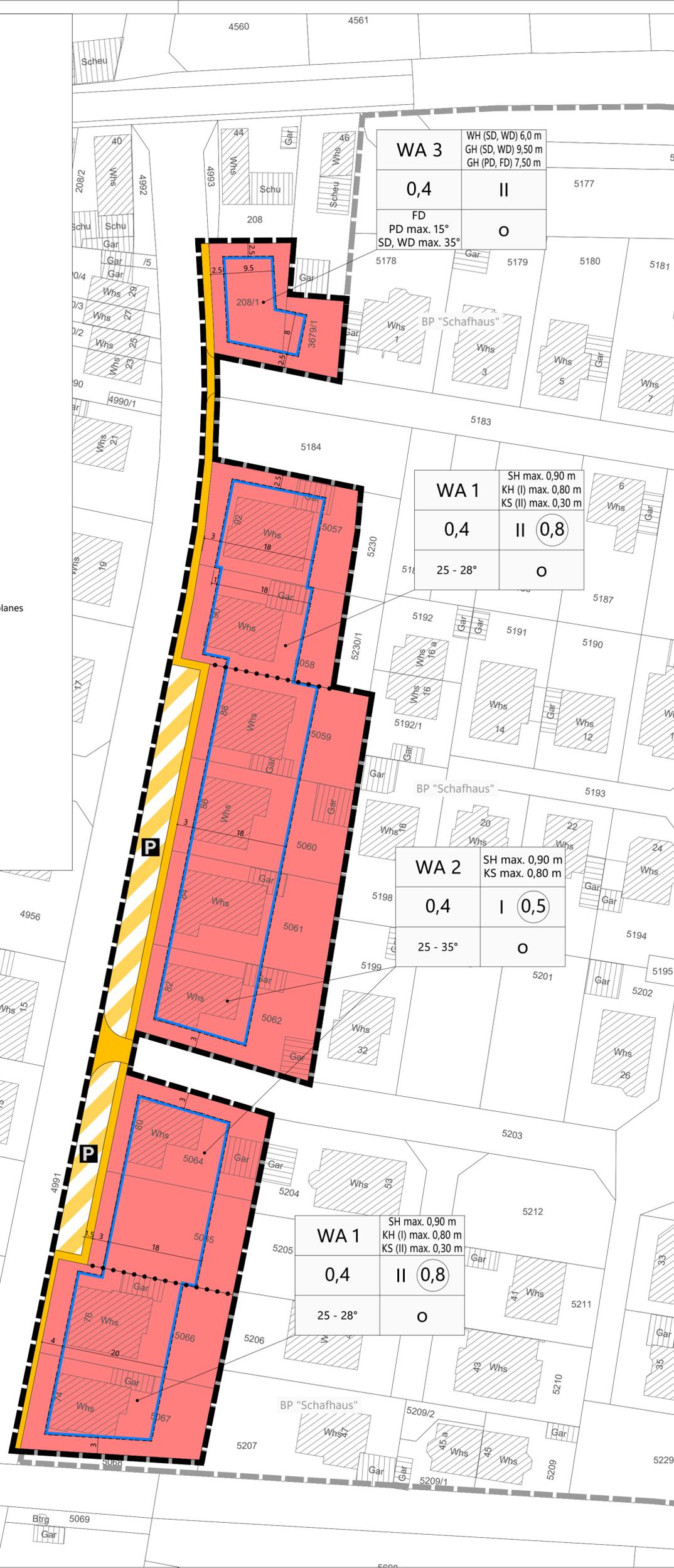
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2023 (BGBl. I S. 184)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)

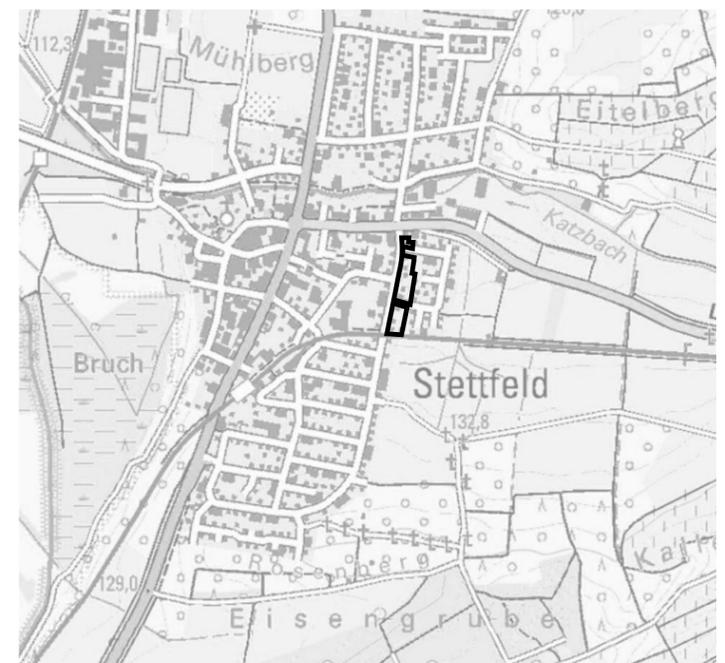
Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1082)

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581 ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)



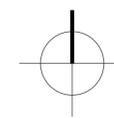
## Gemeinde Ubstadt-Weiher



## Bebauungsplan "Ortserweiterung Ost - Ergänzung, 6. Änderung" in Stettfeld

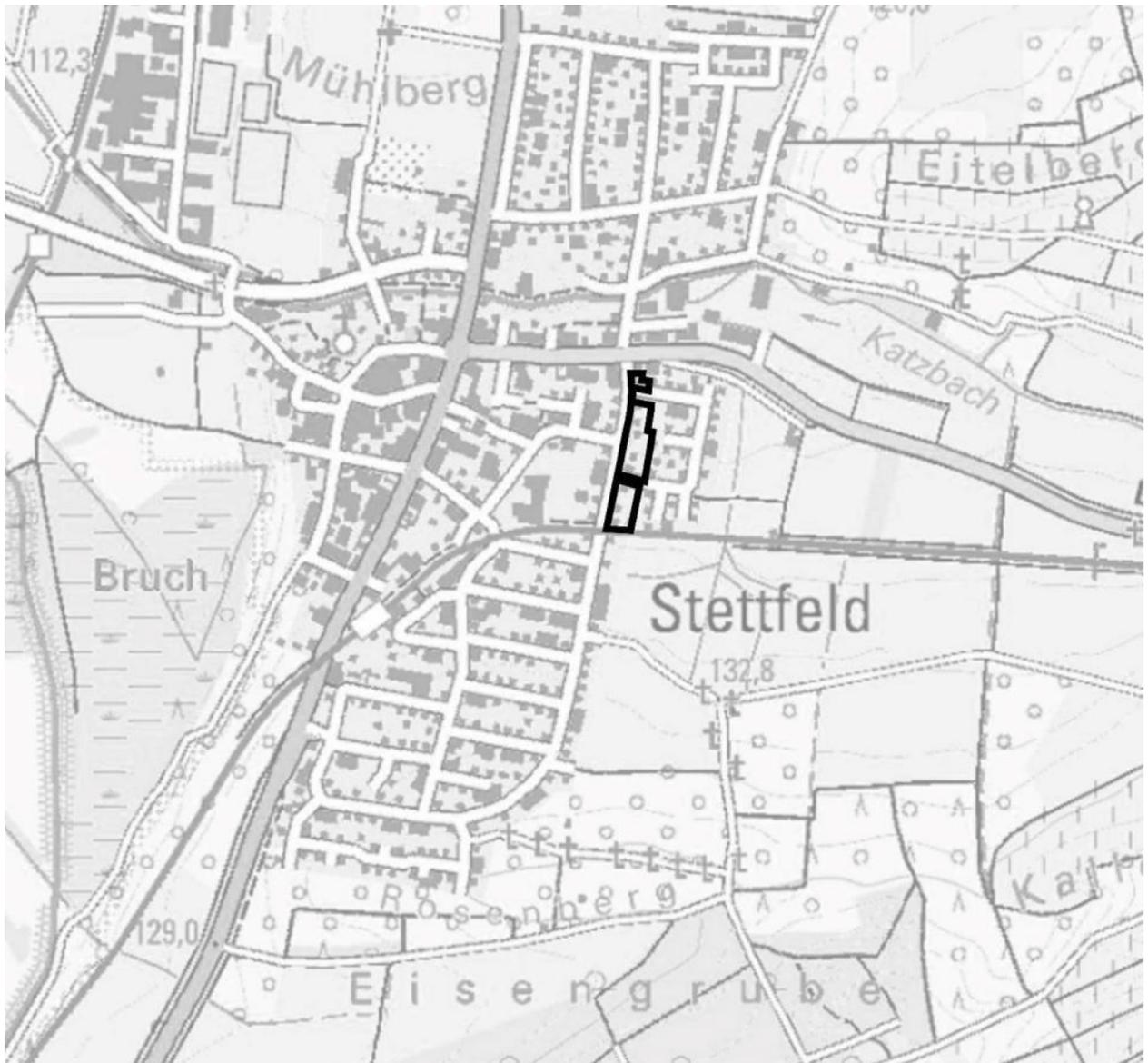
Zeichnerischer Teil

Entwurf vom 02.03.2023  
1:500



Projektnummer: 22-003  
Plangröße: 0,35 m<sup>2</sup>  
Dateiname: 22-052\_zng\_230302  
Bearbeiter: Petri

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



**Bebauungsplan**  
**„Ortserweiterung Ost - Ergänzung, 6. Änderung“**  
**in Stettfeld**

**Planungsrechtliche Festsetzungen**  
**Örtliche Bauvorschriften**  
**Hinweise**

Entwurf vom 02.03.2023

## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Ortserweiterung Ost - Ergänzung, 6. Änderung“ liegt zugrunde: Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 12.07.2023; Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03.07.2023; Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021; Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 27.06.2023

In den Teilbereichen WA 1 und WA 2 werden die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Erweiterung Ost - Ergänzung“ mit seinen bereits beschlossenen Änderungen unverändert in die 6. Änderung übernommen.

Die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen sind ausschließlich im Teilbereich WA 3 gültig.

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

#### **1.2.1 Grundflächenzahl**

Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.

#### **1.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Zulässig sind Hauptgebäude mit maximal zwei Vollgeschossen.

#### **1.2.3 Wandhöhe, Gebäudehöhe**

Die maximale Wandhöhe bemisst sich von der Höhe der für die Erschließung des Grundstücks maßgebenden Straße in Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand-Außenkante mit der Dachhaut. Sie beträgt 6,0 m.

Die maximale Gebäudehöhe bemisst sich von der Oberkante der für die Erschließung des Grundstücks maßgebenden Straße in Gebäudemitte bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika. Sie beträgt für Gebäude mit Sattel- oder Walmdach 9,50 m, für Gebäude mit Flach- oder Pultdach 7,50 m.

### **1.3 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind bis zu einer Gesamtkubatur von 40 m<sup>3</sup> auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in dem Bereich zwischen Straßenbegrenzung und vorderer Baugrenze (Vorgartenbereich).

Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Mit Garagen und Carports ist zu öffentlichen Verkehrsflächen jedoch ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten.

### **1.4 Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Festgesetzt ist eine offene Bauweise.

### **1.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 23 BauNVO)

Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Terrassen und Balkonen kann bis zu einer Breite von 5 m und einer Tiefe von 2 m allgemein zugelassen werden.

### **1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengitter, Fugenpflaster, o. ä.) auszuführen.

### **1.7 Pflanzgebote**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Je Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

## **2 Örtliche Bauvorschriften**

Den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ortserweiterung Ost - Ergänzung, 6. Änderung“ liegt zugrunde: Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023; Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind für Hauptgebäude Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von maximal 35 Grad, Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 15 Grad sowie Flachdächer.

### **2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Unbebaute Flächen, sofern nicht als Stellplatz, Zufahrt, Terrasse o. ä. genutzt sind gärtnerisch anzulegen. Für die Bepflanzung sind vorrangig gebietsheimische Pflanzen zu wählen.

### **2.3 Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als Zäune oder Hecken bis maximal 0,80 m Höhe zulässig.

### **2.4 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

### **3 Hinweise**

#### **3.1 Altlasten und Altablagerungen**

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Karlsruhe als Wasserrechts-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren.

#### **3.2 Archäologische Denkmalpflege**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend der Gemeindeverwaltung oder einer Denkmalschutzbehörde 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.

#### **3.3 Artenschutz**

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

#### **3.4 Baugrund**

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.

#### **3.5 Bodenschutz**

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

#### **3.6 Grundwasser**

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt Karlsruhe als Untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, ist beim Landratsamt Karlsruhe eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

### 3.7 Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder über eine Kanalisation ohne Vermischung von Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, sofern keine wasserrechtlichen oder wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen. Die Einleitung von Regenwasser in die Mischwasserkanalisation entspricht dieser Vorgabe im Regelfall nicht. Somit sind gemäß § 57 WHG alle Möglichkeiten zur Regenwasserbewirtschaftung und zur Minimierung der Einleitungsmengen in den Mischwasserkanal ergriffen werden. Dies können sein:

- Ausbildung von Gründächern
- Ausbildung von befestigten Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen
- Muldenversickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone von Grünflächen auf den Privatgrundstücken.

Auch bei ungünstigen Bodenverhältnissen können normalerweise Maßnahmen zur Regenwasserversickerung umgesetzt werden. In diesen Fällen ist i. d. R. eine zumindest teilweise Regenwasserversickerung möglich. Hierzu eignet sich beispielsweise das Mulden-Rigolen-Element (MRE). Das MRE bietet Speicherraum sowohl in der oberirdischen Mulde (30 cm starker, belebter Oberboden) als auch in der unterirdischen Rigole. Mulde und Rigole werden über einen Überlauf direkt kurzgeschlossen, um ein Überlaufen der Mulde bei selteneren Regenereignissen zu vermeiden. Denkbar ist auch den Anteil des Niederschlagsabflusses, der trotz der Zwischenspeicherung in Mulde und Rigole nicht versickert werden kann, in den Mischwasserkanal abzugeben.

Die schadlose dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser in Wohngebieten ist erlaubnisfrei, wenn dieses flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Damit auf den privaten Grundstücken eine schadlose Versickerung des Niederschlagswassers stattfindet kann muss ausreichend Fläche für eine oberirdische Versickerungsanlage vorhanden sein bzw. von Bebauung freigehalten werden. Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserverordnung) ist zu beachten.

### 3.8 Starkregen

Mit Starkregenereignissen (extreme, kaum vorhersagbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Zum Schutz vor Starkregenereignissen wird eine angepasste Bauweise empfohlen (Erdgeschossfußbodenhöhe über Straßenniveau, wasserdichte Ausführung von Keller, überflutungssichere Ausbildung von Öffnungen). Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.

Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass nach § 37 Wasserhaushaltsgesetz der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines höher- oder tieferliegenden Grundstücks behindert, verstärkt oder verändert werden darf.

### **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**

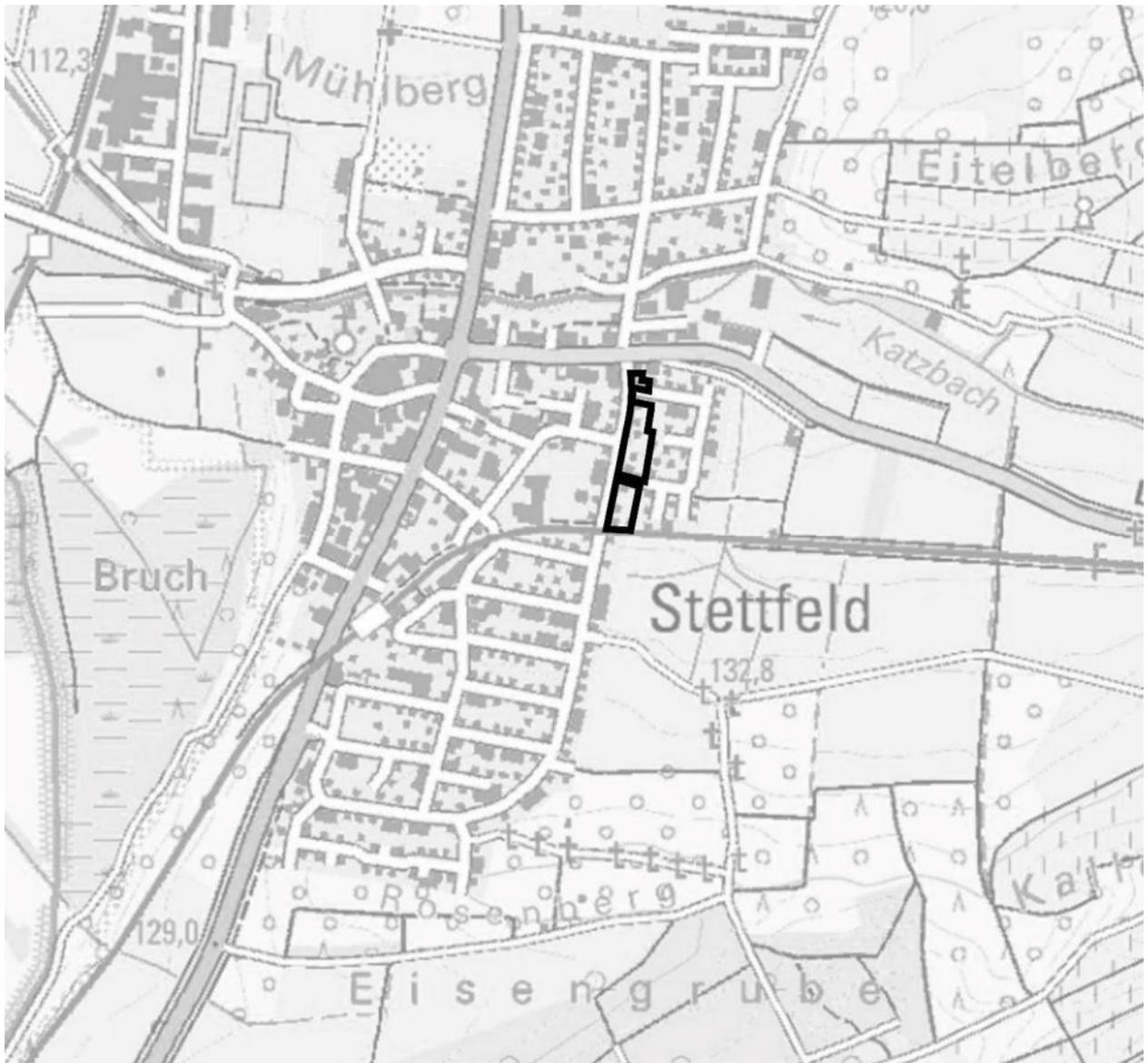
Mit der öffentlichen Bekanntmachung am . . . . . tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom . . . . . in Kraft.

Ubstadt-Weiher, den . . . . .

.....

Tony Löffler (Bürgermeister)

Siegel



**Bebauungsplan**  
**„Ortserweiterung Ost - Ergänzung, 6. Änderung“**  
**in Stettfeld**

**Begründung**

Entwurf vom 02.03.2023



## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
Vorbemerkungen .....	2
1 Anlass der Planung.....	3
2 Geltungsbereich .....	4
3 Planungsrecht .....	5
3.1 Derzeitige planungsrechtliche Einstufung .....	5
3.2 Gewählte Verfahrensart .....	5
4 Bestand .....	5
5 Städtebauliches Konzept .....	6
6 Übergeordnete Planung.....	7
7 Schutzvorschriften und Restriktionen.....	7
7.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope.....	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 Art der baulichen Nutzung .....	9
9.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
9.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	9
9.4 Bauweise.....	9
9.5 Überbaubare Grundstücksflächen.....	9
9.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	10
9.7 Pflanzgebote .....	10
10 Örtliche Bauvorschriften.....	11
10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	11
10.2 Gestaltung der unbebauten Flächen.....	11
10.3 Einfriedungen .....	11
10.4 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung.....	11
11 Städtebauliche Kennwerte .....	11

## **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 12.07.2023 (BGBl. I S. 184)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000 (BGBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (BGBl. S. 229, 231)

Verfahrensschritte zur Aufstellung des Bebauungsplanes:

- Aufstellungsbeschluss
- Veröffentlichung / 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 „Ortserweiterung Ost“ wurde die planungsrechtliche Grundlage für eine umfassende Siedlungserweiterung östlich des Ortskerns von Stettfeld geschaffen. Ausgewiesen wurde ein Baugebiet für eine kleinteilige Wohnbebauung sowie für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Der Bebauungsplan wurde 1971 als Satzung beschlossen. 1974 erfolgte mit dem Bebauungsplan „Ortserweiterung Ost - Ergänzung“ eine Erweiterung des Baugebietes Richtung Osten um elf Bauplätze. Dabei wurde die städtebauliche Struktur fortgesetzt. Die Bebauungspläne sind inzwischen umgesetzt, die Baugrundstücke nahezu vollständig bebaut.

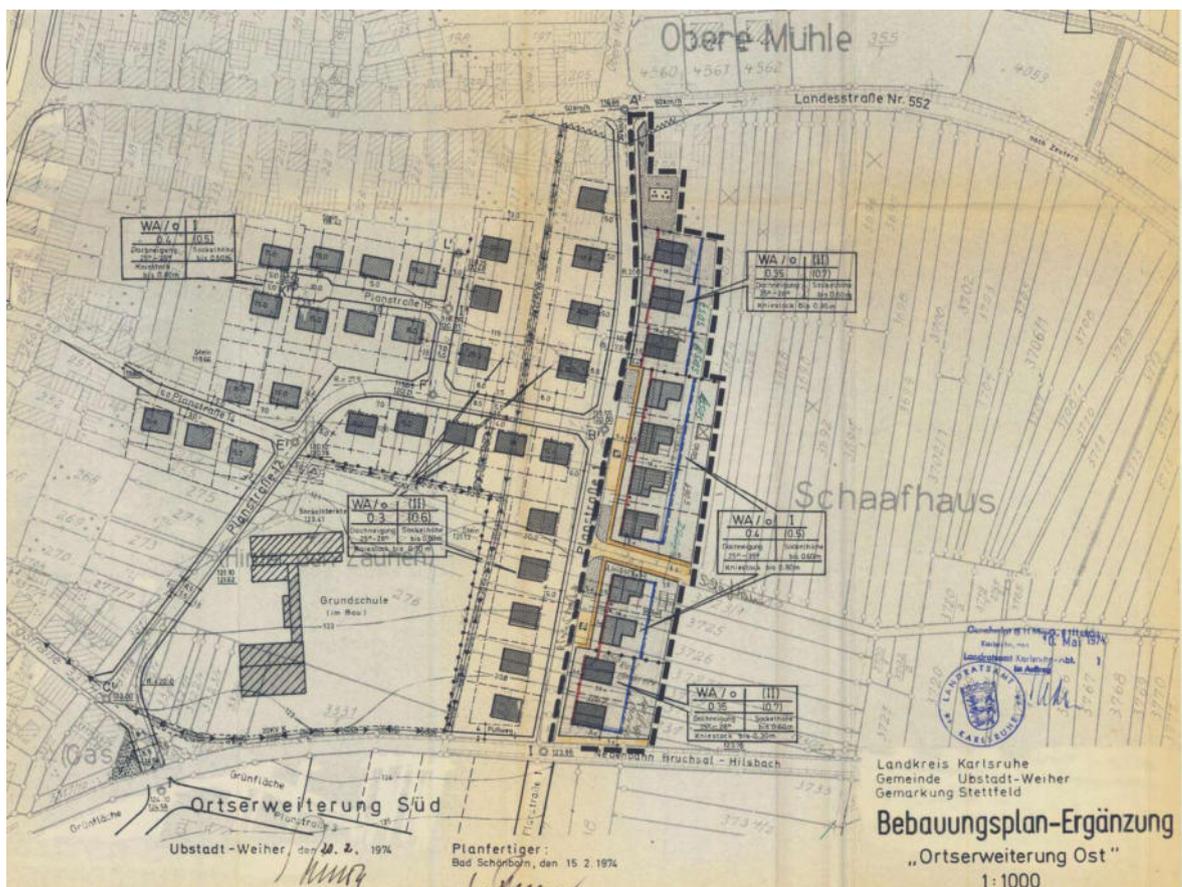


Bild 1: Bebauungsplan „Ortserweiterung Ost - Ergänzung“, 1974 (grau hinterlegt)

Wie bereits im Bebauungsplan „Ortserweiterung Ost“ beinhaltet auch die Bebauungsplan-Ergänzung enge Vorgaben zur Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück, der Gebäudekubatur sowie der Gebäudegestaltung. In den folgenden Jahren wurden mehrfach Änderungen des Bebauungsplanes vorgenommen, um bei der Umsetzung von Vorhaben größere Flexibilität einzuräumen.

Im Norden des Plangebietes, dem heutigen Flurstück 208/1 setzte der Bebauungsplan eine Grünfläche fest, welche der Anlage eines Spielplatzes dienen sollte. Dieser wurde jedoch nicht umgesetzt, stattdessen ist im Zuge der Entwicklung des östlich angrenzenden Wohngebietes „Schafhaus“ ein zentraler Spielplatz entstanden. Die Fläche wurde daher veräußert und ist seitdem als Grünfläche angelegt, konnte bislang aber nicht bebaut werden.

Zur Deckung der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnraum und der politischen Vorgabe, den Flächenverbrauch zu begrenzen und die Innenentwicklung zu verstärken sieht es die Gemeinde als wesentliche Aufgabe der städtebaulichen Entwicklung, ältere Bestandsgebiete hinsichtlich ihrer baulichen Möglichkeiten und potenziellen Nachverdichtungen zu überprüfen.

Im Plangebiet ist aufgrund der Entstehungszeit der Bebauung in den nächsten Jahren mit Modernisierungen und baulichen Veränderungen zu rechnen. Zur Einräumung größerer Gestaltungsmöglichkeiten sollen die bisher strengen Vorgaben zur Anordnung der Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken gelockert und - im Zuge der vorliegenden Änderung - die bisherige Festsetzung einer Baulinie entlang der Ringstraße durch eine Baugrenze ersetzt werden. Weiterhin weist das noch unbebaute Flurstück 208/1 ein Potenzial für eine Bebauung mit einem Wohngebäude auf. Es wird daher in Baufläche umgewandelt, wobei ein Teilbereich des östlich angrenzenden Flurstückes 3679/1 miteinbezogen wird. Die zulässige Gebäudekubatur orientiert sich dabei maßgebend an der umgebenden Bebauung.

Insgesamt leistet die 6. Änderung des Bebauungsplanes einen Beitrag, die Attraktivität solcher Baugebiete aus den 1960er und 70er Jahren zu bewahren, ohne den bestehenden städtebaulichen Charakter in seinen Grundzügen zu verändern.

## 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst voll- oder teilumfänglich die Flurstücke 208/1, 3679/1, 4991, 5057, 5058, 5059, 5060, 5061, 5062, 5064, 5065, 5066 und 5067. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 0,69 ha.



Bild 2: Auszug aus dem Liegenchaftskataster mit Geltungsbereich

### 3 Planungsrecht

#### 3.1 Derzeitige planungsrechtliche Einstufung

Das Plangebiet befindet sich gemäß § 30 BauGB nahezu vollumfänglich im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes.

#### 3.2 Gewählte Verfahrensart

Als Maßnahme der Innenentwicklung kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB geändert werden. Die Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 BauGB sind hierbei erfüllt:

- Das Plangebiet unterschreitet den Schwellenwert von 2,0 ha Grundfläche.
- 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 beschleunigten Verfahren kann auf eine Umweltprüfung sowie eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange verzichtet werden.

### 4 Bestand

Das Plangebiet befindet sich östlich des Ortskerns von Stettfeld an der Ringstraße und ist mit Ausnahme einer Baulücke vollständig mit Wohngebäuden überbaut. Im nördlichen Teil des Plangebietes besteht ein Grundstück, welches aufgrund planungsrechtlicher Vorgaben unbebaut ist und aktuell einer Bebauungsmöglichkeit zugeführt werden soll. Dieses ist als Grünfläche ausgebildet, östlich angrenzend befindet sich eine kleine Gartenfläche.

Das Plangebiet steigt geringfügig Richtung Süden an und befindet sich in einer Höhenlage von 117 m bis 123,50 m über NN.

Wie das Plangebiet ist auch die nähere Umgebung von Wohngebäuden geprägt. Westlich besteht die kleinteilige Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortserweiterung Ost“, westlich das neuere Baugebiet „Schafhaus“. Im Norden schließt sich die dichte Bebauung an der Zeuterner Straße an.



Bild 3: Bestandsbebauung an der Ringstraße



Bild 4: Unbebautes Grundstück (Flst. 208/1)

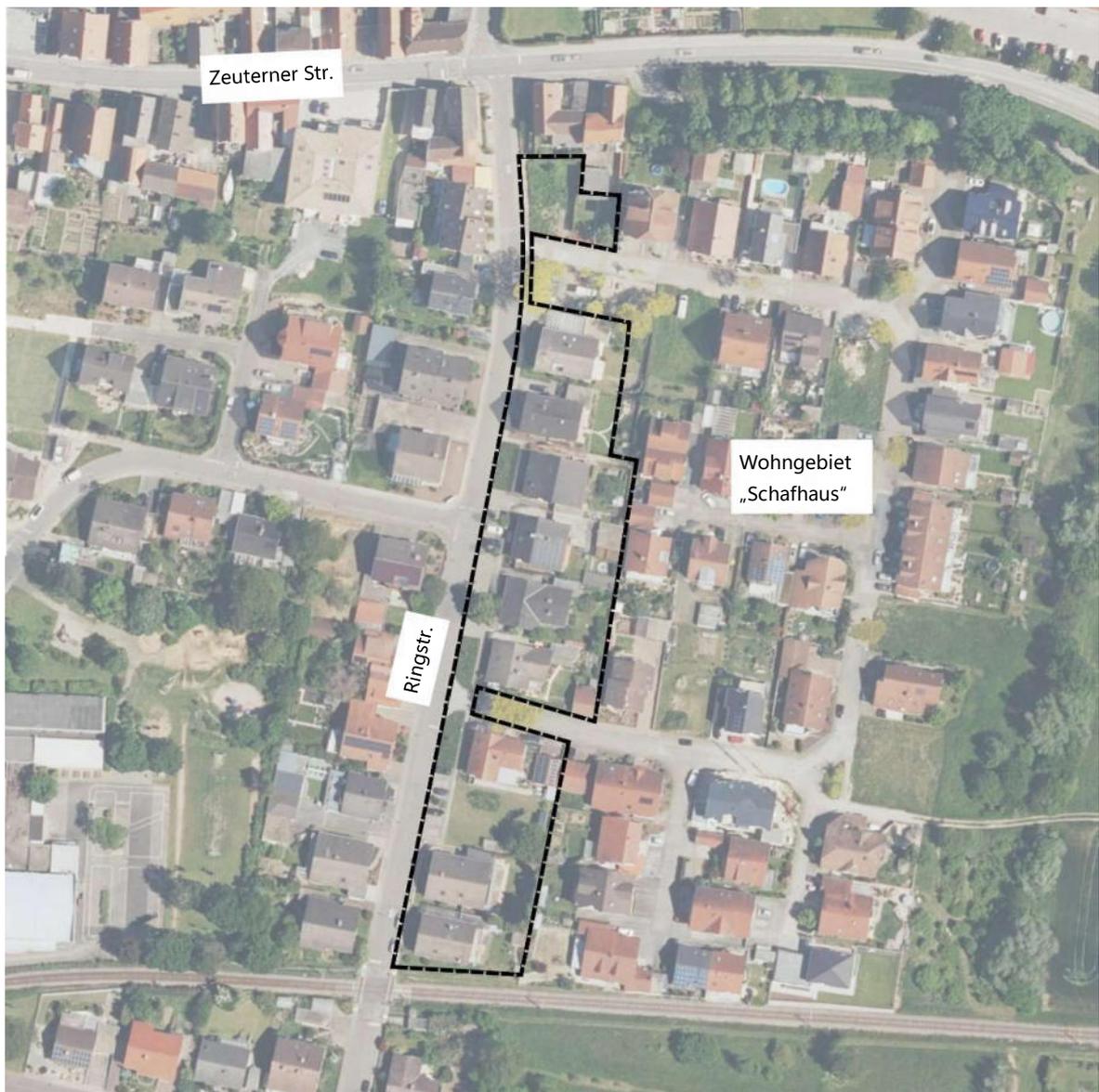


Bild 5: Luftbild mit Geltungsbereich

## 5 Städtebauliches Konzept

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden die städtebaulichen Grundzüge der bestehenden Baugrundstücke an der Ringstraße nicht verändert. Zur Einräumung einer etwas größeren Flexibilität wird jedoch die vordere Baulinie durch eine Baugrenze ersetzt. Baukörper müssen damit nicht zwingend nah an die Ringstraße platziert werden.

Im Norden wird die bisherige Grünfläche in Baufläche umgewandelt. Die Festsetzungen sind dabei auf ein zusätzliches Wohngebäude, welches sich bezüglich seiner Kubatur in die nähere Umgebung einfügt, zugeschnitten. Die östlich anschließende kleine Gartenfläche wird dabei miteinbezogen, so dass ein vollwertiger, ausreichend dimensionierter Bauplatz für ein Einzel- oder ggf. ein Doppelhaus entsteht.

## 6 Übergeordnete Planung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ubstadt-Weiher ist der Änderungsbereich als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

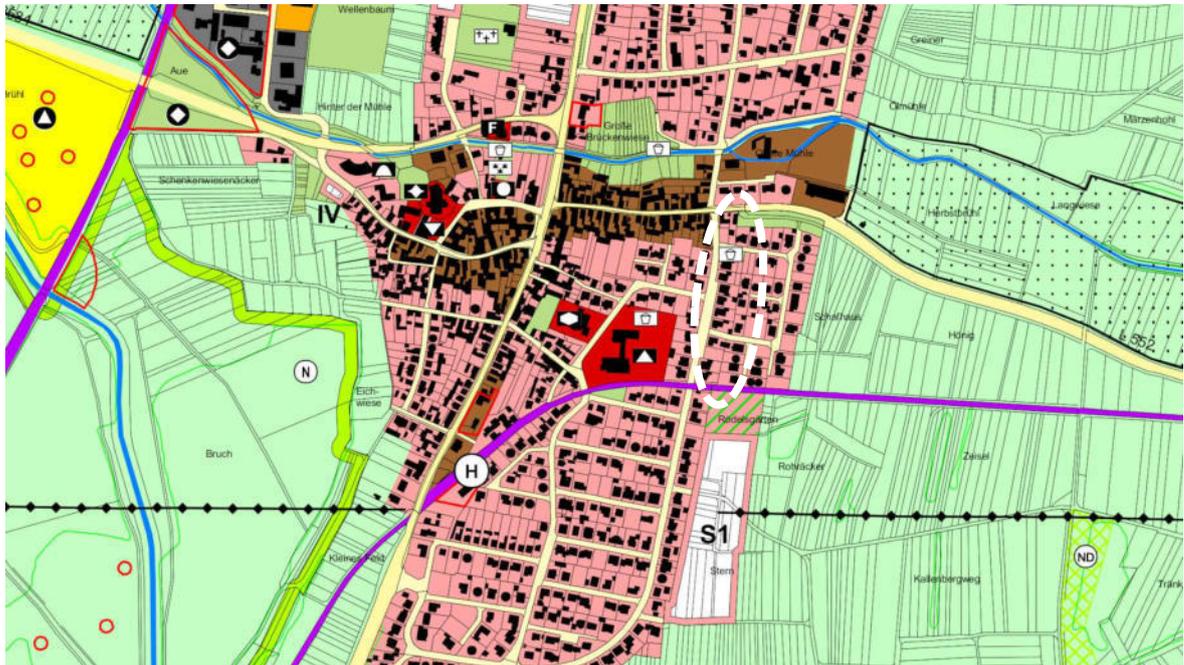


Bild 6: Flächennutzungsplan Ubstadt-Weiher, Ausschnitt Stettfeld mit Änderungsbereich (weiß markiert)

## 7 Schutzvorschriften und Restriktionen

### 7.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete, 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

Die Umwandlung der Baulinie in eine Baugrenze im Bestandsgebiet hat keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen. Das bisher unbebaute Flurstück 208/1 besteht aus einer regelmäßig gemähten Wiesenfläche ohne Gehölzbestände und ist als artenarm einzustufen. Ebenso weist die kleine, östlich angrenzende Gartenfläche (Flurstück 3679/1) keine relevanten Gehölze auf und wird teilweise durch einen Sichtschutz verschattet. Insgesamt sind durch die vorliegende Änderung keine Auswirkungen auf streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten zu erwarten.

### 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**

Gemäß der vorliegenden Hochwassergefahrenkarten befindet sich das Plangebiet nicht im Überschwemmungsbereich eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ<sub>100</sub>). Auch bei Extremhochwasser (HQ<sub>Extrem</sub>) ist von keinen Überschwemmungen auszugehen.

## **7.6 Altlasten**

Altlasten oder Altlastverdachtsflächen sind nicht bekannt.

## **8 Beschreibung der Umweltauswirkungen**

Mit der vorliegenden Änderung werden die baulichen Umsetzungsmöglichkeiten im bestehenden Baugebiet etwas erweitert und so die Attraktivität des Gebietes erhöht. Der Verzicht auf die Baulinie an der Ringstraße ermöglicht lediglich ein Abrücken zukünftiger Gebäude. Die zur Verfügung stehenden Bauflächen werden damit nicht erweitert.

Die Umwandlung des bisher als Grünfläche festgesetzten Flurstückes 208/1 in Baufläche ist mit keinen relevanten Eingriffen in den Naturhaushalt verbunden. Das Grundstück besitzt keine Erholungsfunktion und weist als regelmäßig gemähte Wiese eine nur geringe Vielfalt an Habitatstrukturen für Tiere und Pflanzen auf. Die Versiegelung von Boden und der damit verbundene Eingriff in den Wasserhaushalt sind aufgrund der Beschränkung auf einen zusätzlichen Bauplatz hinsichtlich der Eingriffstiefe als gering einzustufen. Im Gegenzug kann eine innerörtliche Potenzialfläche einer Bebauung zugeführt und damit ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet werden. Die zulässige Gebäudekubatur orientiert sich an der umgebenden Bebauung, so dass keine Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu erwarten sind. Im Landschaftsbild wirkt sich die Veränderung nicht aus.

## **9 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ortserweiterung Ost - Ergänzung“ werden für den Bestandteil unverändert in die vorliegende Änderung übernommen. Nachfolgend werden die Festsetzungen für die zusätzliche Baufläche im Norden des Plangebietes (WA 3) begründet.

### **9.1 Art der baulichen Nutzung**

Es ist städtebauliche Zielsetzung, die Baufläche einer Wohnnutzung zuzuführen um der anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum zu entsprechen. Wie für die bereits bestehenden Wohngrundstücke wird daher auch für den zusätzlichen Bauplatz ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Der Katalog der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird hierbei aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen. Lediglich potenziell unverträgliche Nutzungen wie z. B. Tankstellen werden ausgeschlossen.

### **9.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich an der Umgebungsbebauung zu orientieren. Hierbei besteht südlich die streng reglementierte Bebauung im Bebauungsplan „Ortserweiterung Ost - Ergänzung“, östlich die Bebauung des Bebauungsplanes „Schafhaus“, welcher auch größere Gebäude zulässt sowie nördlich die dichte Bebauung an der Zeuterner Straße.

Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 wird der Orientierungswert der Baunutzungsverordnung übernommen und eine ausreichende Bebauung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen ermöglicht. Die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen entspricht der Umgebungsbebauung.

Mit den Vorgaben zur Wand- und Gebäudehöhe wird die Umsetzung von zwei vollwertigen Geschossen ermöglicht, die Ausbildung eines Dachgeschosses mit Kniestock und Dachschrägen wird nicht zwingend vorgegeben, da hierdurch die Nutzung solcher Geschossflächen eingeschränkt wird. Bei der Gebäudehöhe wird unterschieden zwischen den unterschiedlichen zulässigen Dachformen.

### **9.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Ein Übermaß an Nebenanlagen auf den jeweiligen Grundstücken kann zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes führen. Sie werden daher hinsichtlich ihrer Ausdehnung außerhalb der Baufenster beschränkt. Die Vorgartenbereiche sind entsprechend der bestehenden Bebauung von Nebenanlagen freizuhalten. Ebenso sind Garagen und Carports von öffentlichen Verkehrsflächen abzurücken. Offene Stellplätze können dagegen flexibel auf den Grundstücken angelegt werden.

### **9.4 Bauweise**

Zur Ergänzung der bestehenden aufgelockerten Bebauungsstruktur wird eine offene Bauweise festgesetzt. Damit sind Einzel- wie auch Doppelhäuser möglich. Hausgruppen sind aufgrund des Grundstückszuschnittes nicht zu erwarten.

### **9.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch festgesetzte Baugrenzen definiert. Zur Erweiterung der baulichen Möglichkeiten können diese Baugrenzen mit Terrassen in einem begrenzten Maß überschritten werden.

## **9.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Der Unterbau der Stellplätze ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen.

## **9.7 Pflanzgebote**

Zur Fortsetzung des Charakters eines durchgrünten Wohngebietes ist je Baugrundstück ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

## **10 Örtliche Bauvorschriften**

Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ortserweiterung Ost - Ergänzung“ werden für den Bestandteil unverändert in die vorliegende Änderung übernommen. Nachfolgend werden die örtlichen Bauvorschriften für die zusätzliche Baufläche im Norden des Plangebietes (WA 3) begründet.

### **10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Auf explizite Vorgaben zur Gebäudegestaltung wird weitgehend verzichtet. Lediglich zu Dachformen werden Regelungen getroffen. Dabei wird von den strengen Vorgaben des rechtsgültigen Bebauungsplanes abgewichen und mit dem Pult- und dem Flachdach auch „moderne“ Dachformen ermöglicht, da diese stark nachgefragt sind und die Gewinnung von Solarenergie erleichtern.

### **10.2 Gestaltung der unbebauten Flächen**

Eine naturnahe Gestaltung von Freiflächen ist nicht nur optisch wünschenswert, sondern stellt auch einen wertvollen Lebensraum für Tiere dar. Aus diesem Grund werden die gärtnerische Gestaltung und die überwiegende Verwendung gebietsheimischer Pflanzen vorgegeben. Die Anlage von Kies- und Schottergärten ist bereits durch die Vorgaben der Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg ausgeschlossen.

### **10.3 Einfriedungen**

Der bestehende „offene“ Charakter der Baugrundstücke in der näheren Umgebung wird durch die Beschränkung der Höhe von Einfriedungen fortgesetzt. Massive Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind hierbei bewusst ausgeschlossen.

### **10.4 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung**

Gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ubstadt-Weiher sind je Wohnung zwei Stellplätze nachzuweisen.

## **11 Städtebauliche Kennwerte**

Plangebiet	0,69 ha	100,0 %
Baufläche	0,60 ha	87,0 %
Verkehrsfläche	0,09 ha	13,0 %