

Inkrafttreten der 16. Änderung des Bebauungsplanes „Ortserweiterung Süd“ im OT Stettfeld im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch

Der Gemeinderat der Gemeinde Ubstadt-Weiher hat am 24.05.2022 in öffentlicher Sitzung die 16. Änderung des Bebauungsplanes „Ortserweiterung Süd“ im OT Stettfeld 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 16. Änderung des Bebauungsplanes „Ortserweiterung Süd“ 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 Gesetzeswidrigkeit 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



Gemeinde Ubstadt-Weiher

Ortsteil Stettfeld

Bebauungsplan "Ortserweiterung Süd", 16 Änderung

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Endfassung
24.05.2022

Schriftliche Festsetzungen

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

07UBW21038

Gemeinde Ubstadt-Weiher

Bebauungsplan „Ortserweiterung Süd“, 16. Änderung in Stettfeld

1 Schriftliche Festsetzungen

Die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ortserweiterung Süd“ mit seinen erfolgten Änderungen werden mit Ausnahme der u. a. Ziffer unverändert in die vorliegende Planung übernommen.

4.4 Kniestock

- a) bei eingeschossiger Bebauung bis 0,80 m zulässig.
- b) bei zweigeschossiger Bebauung bis 0,30 m zulässig.

Einer Überschreitung der festgesetzten maximalen Kniestockhöhen kann bei Dachgauben, Nebengiebel, Zwerchgiebeln oder Zwerchhäusern o. ä. ausnahmsweise zugestimmt werden, sofern das entsprechende Dachgeschoss hierdurch die Grenze zur Vollgeschossigkeit nicht überschreitet.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 14.12.2021
Öffentliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 13.01.2022
Beschluss zur öffentlichen Auslegung	am 14.12.2021
Öffentliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 13.01.2022
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 21.01.2022 bis 21.02.2022
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom 21.12.2021 bis 28.01.2022
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 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 Stettfeld

Bebauungsplan "Ortserweiterung Süd", 16 Änderung

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 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

07UBW21038

Gemeinde Ubstadt-Weiher

Bebauungsplan „Ortserweiterung Süd“, 16. Änderung in Stettfeld

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Vorbemerkungen	2
1 Anlass der Planung	3
2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart	3
3 Lage und Größe des Plangebietes	3
4 Übergeordnete Planung	3
5 Schutzvorschriften und Restriktionen.....	3
5.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutz, gesetzlich geschützte Biotop.....	3
5.2 Artenschutz	4
5.3 Denkmalschutz	4
5.4 Gewässerschutz und Hochwasserschutz.....	4
5.5 Altlasten	4
6 Beschreibung der Umweltauswirkungen	4
7 Schriftliche Festsetzungen	4
7.1 Kniestockhöhe	4

Vorbemerkungen

Bestandteile der Änderung

- Textteil mit geänderten schriftlichen Festsetzungen
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

- 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 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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)

1 Anlass der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Ortserweiterung Süd“ wurde die planungsrechtliche Grundlage für eine große Siedlungserweiterung im Ortsteil Stettfeld geschaffen. Festgesetzt wurden dabei vornehmlich Allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen. Der Bebauungsplan wurde auf Grundlage des damaligen Bundesbaugesetzes aufgestellt, erlangte 1969 Rechtskraft und wurde seitdem in mehreren Teilbereichen geändert und aktuellen Erfordernissen angepasst. Die Umsetzung des Bebauungsplanes ist inzwischen vollständig erfolgt, die entstandenen Baugrundstücke sind mit Ausnahme einzelner Baulücken mit kleinteiligen Wohngebäuden überbaut.

Aufgrund unterschiedlicher Erfordernisse wurde der Bebauungsplan bisher 15-mal geändert. Die Änderungen beinhalteten die Überarbeitung oder Streichung von einzelnen textlichen Festsetzungen oder Änderungen von Teilbereichen in der Planzeichnung.

Vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum soll der Ausbau und die Nutzung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken erleichtert werden. Hierfür werden mit der vorliegenden Änderung die bisher eng gefassten schriftlichen Festsetzungen zu Kniestöcken erweitert. Die grundsätzliche städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes soll jedoch beibehalten werden. Veränderungen im zeichnerischen Teil ergeben sich nicht.

2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart

Mit der vorliegenden Änderung werden ausschließlich die bisherigen Regelungen zur Ausbildung von Kniestöcken geändert, die Grundzüge des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes sind hierdurch nicht berührt. Ebenso erfolgt keine Ausweitung von Bauflächen oder des Geltungsbereiches. Der Bebauungsplan kann damit im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden. Das Erfordernis zur Durchführung einer Umweltprüfung ist damit nicht gegeben.

3 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet der Urfassung des Bebauungsplanes von 1969 wird mit der vorliegenden Änderung nicht verändert.

4 Übergeordnete Planung

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

5 Schutzvorschriften und Restriktionen

5.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutz, gesetzlich geschützte Biotop

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotop. Es werden auch außerhalb des Plangebietes keine durch die Planung tangiert.

5.2 Artenschutz

Durch die vorliegende Änderung sind keine Auswirkungen auf streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten zu erwarten. Artenschutzrechtliche Belange sind bei allen Bauvorhaben jedoch zu berücksichtigen.

5.3 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

5.4 Gewässerschutz und Hochwasserschutz

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine offenen Gewässer. Auch befindet sich das Plangebiet außerhalb von Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten eines 100-jährlichen oder extremen Hochwassers.

5.5 Altlasten

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

6 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.

7 Schriftliche Festsetzungen

Die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Ortserweiterung Süd“ mit den bisher durchgeführten Änderungen behalten mit Ausnahme des aufgeführten Punktes weiterhin Gültigkeit.

7.1 Kniestockhöhe

Die Urfassung des Bebauungsplanes von 1969 beinhaltet relativ strenge Vorgaben zur äußeren Gestaltung von Gebäuden. Zur Sicherung der gewünschten Kleinteiligkeit und der Begrenzung der Gebäudekubatur sind u. a. die zulässigen Kniestockhöhen begrenzt. So ist bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss lediglich ein Kniestock von 0,80 m, bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen von nur 0,30 m zulässig. Eine Nutzung der Dachgeschosse zu Wohnzwecken ist somit bei eingeschossigen Gebäuden nur eingeschränkt, bei zweigeschossigen Gebäuden nahezu nicht 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.

Satzung
der Gemeinde Ubstadt-Weiher
über die 16. Änderung des Bebauungsplans „Ortserweiterung Süd“
im Ortsteil Stettfeld

Der Gemeinderat der Gemeinde Ubstadt-Weiher hat am 24.05.2022 in öffentlicher Sitzung auf Grundlage der nachfolgenden Rechtsvorschriften den Bebauungsplan „Ortserweiterung Süd“, 16. 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 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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 des Bebauungsplans „Ortserweiterung Süd“ vom 16.10.1969 mit Deckblättern maßgebend.

§ 2 Bestandteile der Satzung

1. Bebauungsplan, bestehend aus:

- dem Textteil vom 25.04.2022.

Beigefügt sind:

- die Begründung zum Bebauungsplan vom 24.05.2022.

§ 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 die Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ortserweiterung Süd“ in Kraft.

Ubstadt-Weiher, den 24.05.2022

Tony Löffler



.....
Tony Löffler (Bürgermeister)

.....
(Siegel)