

Bebauungsplan *Entwurf* AM RÖMERWEG 2. ÄNDERUNG

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. v. 05.03.2010 (GBl. 2010, 357), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. v. 24.07.2000 (GBl. 2000, 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplandeckblatts ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 27.04.2021. Er umfasst die Flurstücke 15227, 15214, 15210 sowie 15208 auf der Gemarkung Knittlingen. Die Fläche beträgt ca. 0,2 ha.

Die Grundzüge des Bebauungsplans „Am Römerweg, 1. Änderung“ werden durch die geplante Teiländerung nicht berührt. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Römerweg, 1. Änderung“, in Kraft getreten am 02.11.2016, werden durch die jetzt vorgesehene Teiländerung nicht berührt und gelten unverändert weiter.

Bestandteile der Satzungen

| | | |
|---|--------------------|------------|
| Zeichnerischer Teil M 1 : 500 | in der Fassung vom | 27.04.2021 |
| Änderung Planungsrechtliche Festsetzungen | in der Fassung vom | 13.07.2021 |
| Änderung Örtliche Bauvorschriften | in der Fassung vom | 13.07.2021 |

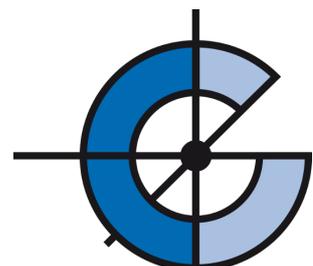
Anlagen zu den Satzungen

| | | |
|--------------------------------------|--------------------|------------|
| Begründung zur Bebauungsplanänderung | in der Fassung vom | 13.07.2021 |
|--------------------------------------|--------------------|------------|

Aufgestellt: Mühlacker, den 13.07.2021

Gerst Ingenieure
Industriestraße 47 West
75417 Mühlacker

Tel. 07041 9545-0
Fax 07041 9545-95
kontakt@gerst-ing.de
www.gerst-ing.de



Als Änderung der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Am Römerweg, 1. Änderung“ werden folgende Punkte der Planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften wie folgt ergänzt bzw. ersetzt:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 u. 3, § 17 und § 18 BauNVO)

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Für Flachdächer gilt die festgesetzte Traufhöhe als maximale Gebäudehöhe (gemessen zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Attika)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 74 Abs. 1 LBO

1.1 Dachform, Dachneigung (§74 Abs. 1 LBO)

1.1.1 Bei Hauptgebäuden sind nur geneigte Dachformen (GD) wie Satteldach oder Pultdach sowie Flachdächer zulässig.

1.2 Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 LBO)

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 12° Dachneigung sind nur als begrünte Dächer zulässig.

5. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang von öffentlichen Verkehrswegen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Der Abstand zu der öffentlichen Verkehrsfläche darf abweichend in dem Fall 0,0 m betragen, in welchem die Einfriedung entlang eines Gehwegs errichtet wird. Die Höhe der Zäune entlang öffentlicher Flächen sowie zur offenen Landschaft hin darf 1,0 m nicht überschreiten. Dazu ist unter der Einfriedung ein Sockel von bis zu 0,2 m Höhe zulässig.

Zur offenen Landschaft hin sind nur Hecken und Zäune ohne flächenhafte Anteile von Steinelementen zulässig.

Begründung zum Bebauungsplan *Entwurf* AM RÖMERWEG 2. ÄNDERUNG

Anlagen zur Begründung

1 Geländeschnitte in der Fassung vom 27.04.2021

BEGRÜNDUNG

1. Ausgangssituation, Anlass zur Planänderung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.07.2018 dem Antrag eines Bauherrn, seine Einfriedung unmittelbar an der Straßengrundstücksgrenze errichten zu dürfen zugestimmt. Allerdings sah der Bebauungsplan „Römerweg“ bis dato vor, dass mit Einfriedungen ein Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von 0,5 m einzuhalten ist.

Das Landratsamt hat dieser Befreiung nicht zugestimmt. Gemäß Abstimmung mit dem Landratsamt greift in diesem Fall die Möglichkeit nicht, nach § 31 Baugesetzbuch (BauGB) eine Befreiung zu erteilen.

Die Örtlichen Bauvorschriften selbst, so das Landratsamt, enthalten bislang keine Ermächtigungsgrundlage für die Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung. Für die demnach in Frage kommende Zulassung einer Abweichung nach § 56 Abs. 2 LBO oder die Erteilung einer Befreiung nach § 56 Abs. 5 LBO würden die Voraussetzungen nicht vorliegen.

Auf Anregung aus dem Gemeinderat soll zudem die Vorgabe entfallen, dass nur einfache Knüpfdrahtzäune zur offenen Landschaft hin zulässig sind, weil heute üblicherweise Stabgitterzäune verwendet werden und am längsten halten.

Des Weiteren weisen die vom Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfassten Grundstücke eine topographisch ungünstige Lage innerhalb des Baugebiets „Am Römerweg“ auf. Um die Grundstücke sinnvoll bebauen zu können, muss der Bebauungsplan im Hinblick auf die bestehende Topographie sowie auf die zwischenzeitlich vorhandene Bestandsbebauung optimiert werden.

Vor diesen Hintergründen wird eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

2. Ziele der Planänderung

Ziel der vorliegenden Änderung ist es demnach zum einen, die örtlichen Bauvorschriften, im Speziellen deren Abstand zu öffentlichen Gehwegen anzupassen. Somit kann flexibler auf die Situationen reagiert werden, in welchem eine Einfriedung nicht an eine öffentliche Straße, sondern an einen öffentlichen Gehweg grenzt. Ergänzend zu den bisherigen Festsetzungen sollen Flachdächer als besonders energieeffiziente Bauweise zugelassen werden.

Das zweite Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, eine sinnvolle Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen und die Grundstücke einer Vermarktung zuzuführen, um die vorhandenen Baulücken zu schließen.

3. Wahl des Verfahrens

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der bestehenden Planung nicht berührt, daher kann das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet werden. Bei den vorzunehmenden Änderungen handelt es sich um Ergänzungen und Präzisierungen zur Feinsteuerung, welche allesamt von untergeordnetem Gewicht sind. Die Grundzüge der Planung werden nicht tangiert.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden, es kann auf die Offenlage der Planung zugunsten einer gezielten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit verzichtet werden oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 durchgeführt werden und es kann den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren kann von einer Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

4. Geltungsbereich der Änderung

Das Deckblatt zum Bebauungsplan bezieht sich auf einen kleinen Ausschnitt des Baugebiets. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 27.04.2021. Er umfasst die Flurstücke 15227, 15214, 15210 sowie 15208 auf der Gemarkung Knittlingen. Die Fläche beträgt ca. 0,2 ha.

Das Plangebiet wird im Westen durch den Suebenweg begrenzt. Im Norden, Süden und Osten grenzt die Bestandsbebauung des Keltenrings, des Unteren Steinwegs und des Frankenwegs an.

5. Bestand innerhalb des Plangebiets

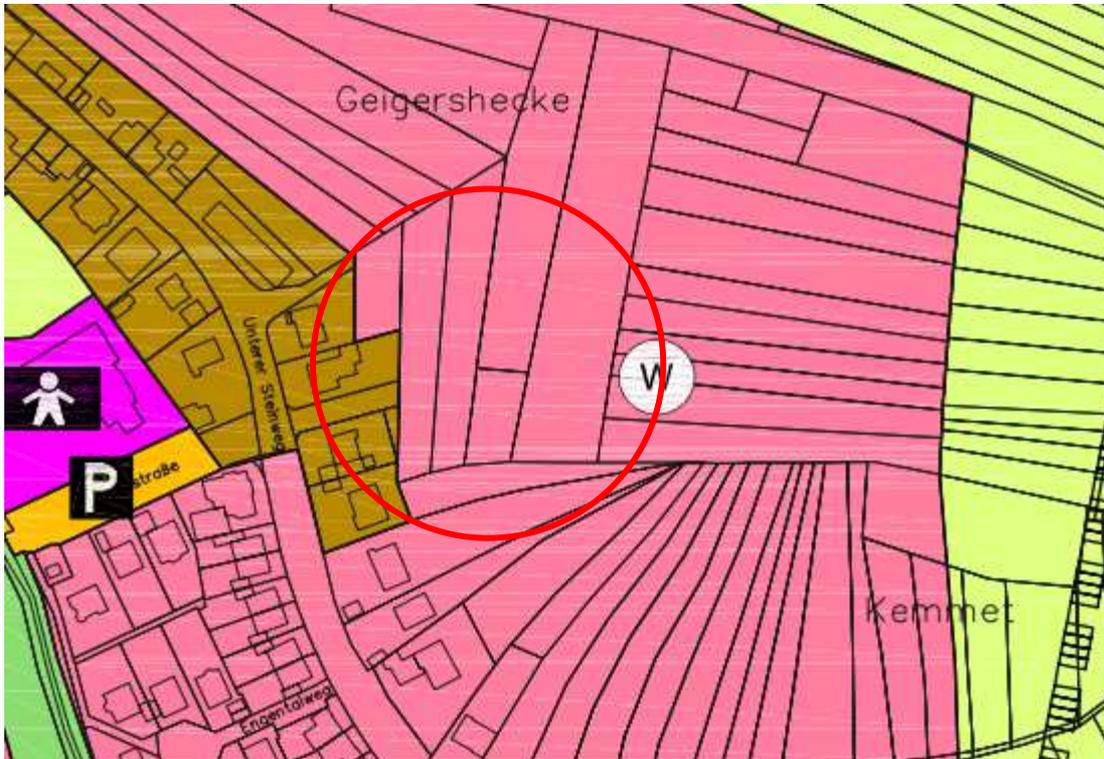
Im Bebauungsplan „Am Römerweg“ ist der Bereich des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Flächen stellen derzeit mit Wiesen bewachsene Baulücken dar.



6. Nachbarschaft und Umfeld

Das Umfeld des Plangebiets ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Römerweg“ bebaut mit überwiegend traufständigen Einzel- und Doppelhäusern.

7. Flächennutzungsplan



Im Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Knittlingen ist der Planbereich bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen.

8. Gegenstand und Umfang der Änderung

- Punkt 2 der textlichen Festsetzungen wird ergänzt um die maximale Gebäudehöhe für Flachdächer.
- Punkt 1 der Örtlichen Bauvorschriften wird ergänzt um die Zulässigkeit von Flachdächern und deren Begrünung.
- Punkt 5 Einfriedungen der Örtlichen Bauvorschriften wird ersetzt.
- Der Lageplan zum Bebauungsplan wird durch ein Deckblatt geändert.

Konkret geändert wird im Rahmen der 2. Änderung:

1. Anpassung des Baufensters im Bereich Flst. 15227 an die Bebauung des Nachbargrundstücks 15228.
2. Die Baufenster im Bereich der Flst. 15208, 15210 und 15214 werden in Richtung Straße verschoben.
3. Anpassung der Bezugshöhen an die Straßenhöhe in der Mitte des Grundstücks.
4. Erhöhung der GFZ von 0,6 auf 0,8.
5. Ausweisung Privater Grünflächen an der östlichen Plangebietsgrenze.
6. Entfall der Knödellinie im Bereich der privaten Grünflächen.

7. Ausweisung eines öffentlichen Grünstreifens zwischen den Grundstücken 15227 und 15214 im Bereich des bestehenden Leitungsrechts.
8. Anpassung der Baumstandorte an die vorgeschlagenen Flurstücksgrenzen.
9. Änderung des Abstandes von Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen
10. Zulässigkeit von Hecken und Zäunen ohne flächenhafte Anteile von Steinelementen zur offenen Landschaft

9. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Mit Realisierung der Planung sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um die Änderung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplans handelt und an dessen Grundzügen keine Änderungen vorgenommen wurden. Dabei sind nur diejenigen Auswirkungen relevant, welche sich durch die vorliegende Änderung ergeben. Die übrigen Festsetzungen bleiben von der 2. Änderung unberührt. Die grundsätzliche Abwägungsentscheidung für die Entwicklung eines Wohngebietes am besagten Standort wurde bereits getroffen.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die genannten Belange werden durch die Änderung nicht berührt.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Die genannten Belange werden durch die Änderung nicht berührt.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse - Freizeit und Erholung

Die genannten Belange werden durch die Änderung nicht berührt.

Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung vorhandener Ortsteile - Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche

Die Belange eines zentralen Versorgungsbereichs werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Baukultur, Denkmalschutz, Denkmalpflege - Orts – und Landschaftsbild

Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes sowie der Denkmalpflege werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Kirchliche Belange

Die Belange der Kirche und von Religionsgemeinschaften werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Belange des Umweltschutzes (§ 1 Nr. 7a – j)

a) *Flora, Fauna, Boden, Wasser, Luft und Klima, Wechselwirkungen, Landschaft und biologische Vielfalt*

Belange von Flora, Fauna, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft einschließlich der biologische Vielfalt werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Es kommt nicht zu einer zusätzlichen Versiegelung. Die Änderungsinhalte betreffen lediglich bauordnungsrechtliche Festsetzung und somit die Gefahrenabwehr bzw. baugestalterische Aspekte.

b) *Erhaltungsziele und Schutzzweck eines Natura 2000-Gebietes*

Die Belange eines Natura-2000 Gebietes werden nicht berührt.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Das Schutzgut Mensch wird nach den Indikatoren Umwelteinwirkungen, Qualität des Wohnumfeldes und Möglichkeiten der Erholung und Freizeitnutzung bewertet. Schädliche Auswirkungen resultieren in der Regel aus Lärmbelastungen sowie aus Belastungen der Luft und des Bodens. Durch die geplanten Änderungsinhalte ergeben sich keine diesbezüglichen Betroffenheiten.

d) Umweltbezogene Auswirkungen Kultur- und Sachgüter

Die hier genannten Belange werden von der Planung nicht berührt. Es befinden sich keine Kultur- und Sachgüter innerhalb des Plangebietes.

e) Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die hier genannten Belange werden von der Planung nicht berührt. Das Baugebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die Änderungsinhalte haben keinen Einfluss auf die Abwasserentsorgung.

f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Der Belang wird durch die Änderung nicht berührt. Das Baugebiet ist bereits voll erschlossen und die Energieversorgung sichergestellt.

g) Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Der Belang wird durch die Änderung nicht berührt. Das Baugebiet ist bereits voll erschlossen.

h) Erhaltung der Luftqualität

Der Belang wird durch die Änderung nicht berührt.

i) Wechselwirkungen

Die hier genannten Belange werden von der Planung nicht berührt. Die Änderungsinhalte haben keine Einfluss auf die einzelnen Umweltschutzgüter und somit auch keine Wechselwirkungen untereinander.

j) Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Mit der geplanten Änderung werden nicht die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes geschaffen. Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich dabei keine Störfallbetriebe von denen Auswirkungen im Falle eines Unfalls ausgehen werden. Das städtebauliche Umfeld ist überwiegend von Wohnbebauung geprägt. Dieser Belang wird von der Planung daher nicht berührt.

Belange nach (§ 1 Nr. 8 a – f)

a) Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Durch die Änderungsinhalte werden die Belange der Wirtschaft einschließlich der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung nicht beeinträchtigt

b) Land- und Forstwirtschaft

Forstwirtschaftliche Flächen sind von der Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen.

c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Die genannten Belange werden durch die Änderung nicht berührt.

d) Post- und Telekommunikationswesens

Die Belange des Post- Telekommunikationswesens werden daher nicht beeinträchtigt.

e) Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit

Das Baugebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind bereits hergestellt. Die Änderungsinhalte haben keinen Einfluss auf den hier in Rede stehenden Belang.

f) Sicherung von Rohstoffvorkommen

Das Plangebiet hat keine Bedeutung hinsichtlich der Versorgung und Sicherung von Rohstoffvorkommen. Der genannte Belang wird durch die Änderung nicht tangiert.

Personen- und Güterverkehr – und Mobilität

Die Änderungsinhalte haben keinen Einfluss auf einen reibungslosen Verkehrsfluss.

Es ist nach wie vor sichergestellt, dass Einfriedungen nicht ohne Abstand an die Verkehrsfläche angebaut werden dürfen. Die Ausnahme bezieht sich lediglich auf den Fall, in welchem die Einfriedungen an Fußwege grenzen.

Die Belange des Güterverkehrs werden von den Änderungsinhalten nicht berührt.

Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes.

Die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB werden von den Änderungsinhalten nicht berührt.

Belange eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.

Die Änderungsinhalte stehen nicht im Widerspruch zu informellen, von der Stadt beschlossenen Planungen

Küsten – und Hochwasserschutz

Die Belange des Küstenschutzes werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Belange von Flüchtlingen und Asylsuchenden

Die Belange von Asylsuchenden werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

10. Umweltprüfung/Umweltbericht

Entfällt, da Änderung im beschleunigten Verfahren erfolgt.

11. Folgeverfahren und Plandurchführung

Die Bebauungsplanänderung tritt mit öffentlicher Bekanntmachung in Kraft, Folgeverfahren sind nicht erforderlich.

Mühlacker, den 13.07.2021