

GEMEINDE ESCHBRONN
ORTSTEIL LOCHERHOF
LANDKREIS ROTTWEIL

Bebauungsplan

>> STERNENDACHSBÜHL<< 1. Änderung

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

Ziffer	Inhalt
1.	Planungsabsichten
2.	Erfordernis der Planaufstellung
3.	Abgrenzung des Plangebietes
4.	Verfahrensweg

Ziffer	Inhalt
5.	Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen
5.1	Flächennutzungsplan
5.2	Rechtskräftige Bebauungspläne
6.	Lage in der Ortschaft, bisherige Nutzung
7.	Verkehr
7.1	Art der baulichen Nutzung
7.2	Maß der baulichen Nutzung
7.3	Bauweise
7.4	Verkehrliche Erschließung
8.	Ver- und Entsorgung
8.1	Wasserversorgung
8.2	Abwasserentsorgung
8.3	Abfall, Wertstoffe
9.	Bodenordnung
10.	Umweltbericht
11.	Örtliche Bauvorschriften
12.	Abwägung (Zusammenfassung)
12.1	Öffentliche Belange
12.2	Private Belange

1. PLANUNGSABSICHTEN

Der Bebauungsplan „Sternendachsbühl“ wurde am 23.07.2002 als Satzung beschlossen. Seither wurden die Flächen des Bebauungsplans nach und nach erschlossen und vermarktet.

Im Rahmen der bisherigen Bebauungen als auch in Vorausschau auf den letzten noch zu erschließenden Bauabschnitt hat sich der Gemeinderat mit modernen Architekturformen und der bestehenden Topographie nochmals ausführlich auseinandergesetzt.

Es ist immer wieder die Nachfrage nach modernen Architekturformen in Eschbronn vorhanden. Bauherren sind daran interessiert, auch nicht geneigte oder schwach geneigte Dachformen zu realisieren. Dies steht allerdings bisher im Gegensatz zum bestehenden Bebauungsplan „Sternendachsbühl“.

Der Gemeinderat hat sich in seinen Beratungen sehr intensiv mit der Thematik befasst. Diese Beratungen kamen zum Ergebnis, dass schwach geneigte Dachformen oder Flachdächer nicht generell negativ gesehen werden, allerdings nur dann befürwortet werden können, wenn dies keine Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke, bzw. auf das Ortsbild haben.

Im östlichen Bereich des Bebauungsplans fällt das Gelände zur „Teufestraße“ hin ab und ist allgemein tiefer liegend als die westlichen Teile des Gebiets. Hier wären Flachdächer und flach geneigte Dächer möglich, ohne dass größere Beeinträchtigungen damit einhergehen würden.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat am 31.07.2018 in öffentlicher Sitzung beschlossen, dass der Bebauungsplan „Sternendachsbühl“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB geändert werden soll.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Um die notwendigen Anpassungen vornehmen zu können, sind folgende Änderungen im Plan notwendig:

Dachformen und Dachneigungen

In den bisherigen örtlichen Bauvorschriften sind Satteldächer, Walmdächer, versetzte Satteldächer, Tonnendächer und Pultdächer zulässig. Aufgrund der Nachfrage nach modernen Architekturformen hat der Gemeinderat beschlossen, dass künftig auch Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig sein sollen.

First –und Traufhöhen

Im bisherigen Plan sind sowohl First- als auch Traufhöhen auf Meereshöhe bezogen (Meter über Normalnull, m ü.NN) im Plan enthalten. Im Bereich der Planänderung „Sternendachsbühl – 1. Änderung“ sollen die Traufhöhen komplett entfallen.

Allerdings möchte der Gemeinderat die Geschossigkeit dahingehend begrenzen, dass das 2. Vollgeschoss nur im UG (Kellergeschoss) oder im DG (Dachgeschoss /Dachraum) möglich sein soll. Ein faktisches Obergeschoss puls Dach soll nicht entstehen können. Aus diesem Grund werden die Planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Punkt für den Planbereich „Sternendachsbühl – 1. Änderung“ entsprechend angepasst.

3. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Gebiet (Geltungsbereich) des Bebauungsplanes „Sternendachsbühl - 1. Änderung“ sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke schwarze Balkenlinie dargestellt.

Der Bereich der 1. Änderung schneidet in den Bebauungsplan „Sternendachsbühl“ ein. In den Überschneidungsbereichen ersetzt er diesen.

Folgende Flurstücke sind von der Planänderung betroffen:

382/12, 382/13, 385/1, 385/2, 385/3, 385/4, 385/5, 385/6, 385/8, 386/1

4. VERFAHRENSWEG

Der Gemeinderat der Gemeinde Eschbronn hat am 31.07.2018 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Sternendachsbühl - 1. Änderung“ aufzustellen und eine Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebietes zu erlassen. Im wirksamen Flächennutzungsplan der VG Dunningen - Eschbronn ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB geändert. Dabei kann auf eine erneute Umweltprüfung verzichtet werden.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist insbesondere aus folgenden Gründen möglich:

- Für die geplanten Nutzungsarten ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG notwendig
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Natura 2000 – Gebiete durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.
- Die zulässige Grundfläche (der Änderungen) im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit ca. 2.500 m² deutlich unter dem Grenzwert von 20.000 m²

- Die Flächen des Plangebiets sind überplante Flächen innerhalb eines rechtswirksamen Bebauungsplans

Nachdem der Bebauungsplan vom 17.09.2018 bis 19.10.2018 nach § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegt wurde, hat sich der Gemeinderat am 26.03.2019 mit den eingegangenen Stellungnahmen beschäftigt und über sie entschieden. Anschließend wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzungen beschlossen.

5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISS UND BINDUNGEN

5.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der VG Dunningen- Eschbronn weist den Planbereich als Wohnbaufläche aus. Die Planung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet grenzt an folgenden rechtskräftigen Bebauungsplan:

1. „Sternendachsbühl“

In den Überschneidungsbereichen ersetzt das vorliegende Planwerk die bestehenden Bebauungspläne.

6. LAGE IN DER ORTSCHAFT, DERZEITIGE NUTZUNG

Das Plangebiet befindet sich am Südlichen Siedlungsrand von Locherhof in Richtung Mariazell, Die Flächen sind bereits erschlossen und wohnbaulich genutzt.

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan in der Art der baulichen Nutzungen festgesetzt. Dies bedeutet, dass die bereitstehenden Flächen nach § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden. Hier sind keine Änderungen zu den ursprünglichen Plänen vorgenommen worden. Die seinerzeit beschlossenen Nutzungen werden übernommen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Aus der bebauten Umgebung des Plangebiets wird der anzuwendende städtebauliche Maßstab vorgegeben. Die künftigen Baukörper entwickeln sich mit ihren Dimensionen am angrenzenden Bestand, der topographischen Situation und der Struktur der Ortschaft und werden durch die Festsetzung von maximal zulässigen Vollgeschossen begrenzt. Die Grund- und Geschossflächenzahl wird weiterhin mit 0,4 bzw. 0,8 festgesetzt.

Die bestehende Traufhöhe wird in den zu ändernden Teilen aufgegeben. Um nachteilige städtebauliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft und das Ortsbild zu vermeiden, wurde beschlossen, dass in diesen Bereichen Vollgeschosse nur in Dachräumen und Untergeschossen entstehen können. Obergeschosse und ein zusätzliches Dach sind ausgeschlossen.

7.3 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets ist weiterhin eine „offene Bauweise (o)“ festgesetzt, um den Belangen künftiger Nutzer eine großzügige Entfaltung für bauliche Anlagen zu ermöglichen. Hier sind keine Änderungen vorgenommen worden.

7.4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets wurde bereits größtenteils hergestellt. Hier sind keine Änderungen vorgenommen worden.

8. VER - UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet wird nach außen an die vorhandenen Infrastrukturen angeschlossen.

8.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet wurde bereits an die bestehende Wasserleitung angeschlossen.

8.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserkonzeption ist in ihren Grundzügen nicht von der Änderung betroffen.

8.3 Abfall, Wertstoffe

Das Einsammeln von Restmüll und dessen Entsorgung erfolgt im Auftrag des Landkreises Rottweil, durch ein privates Unternehmen.

Die Entsorgung nicht wieder verwendbarer Stoffe wird durch den Landkreis Rottweil sichergestellt.

9. BODENORDNUNG

Die Bodenordnung wurde durch die Gemeinde Eschbronn geregelt.

10. UMWELTBERICHT

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans umfasst insgesamt bereits nach § 30 BauGB bebaubare bzw. teilweise bebaute Flächen. Eine Prüfung der Beeinträchtigung der Schutzgüter kann daher mit einfachen Mitteln erfolgen. Im Übrigen sind die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB gegeben.

Folgende Schutzgüter wurden behandelt:

Schutzgut Mensch

Die Flächen der Änderungsplanung sind bisher als Wohnbauflächen ausgewiesen und bereits teilweise umgesetzt. Für das Schutzgut Mensch ergeben sich somit keine Veränderungen durch die Änderung des Bebauungsplans.

Schutzgut Boden

Durch die Ausweitung der Baugrenzen wird planungsrechtlich keine Mehrfläche neu erschlossen bzw. versiegelt. Für das Schutzgut Boden ergeben sich somit keine Veränderungen durch die Änderung des Bebauungsplans.

Schutzgut Luft/Klima

Die geplante Nutzung ändert hinsichtlich dieses Schutzguts nichts Wesentliches. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Sternendachsbühl“ wurden Eingriffe in das Schutzgut Luft/Klima getätigt.

Schutzgut Tiere/Pflanzen

Die Beeinträchtigungen sind planungsrechtlich durch die Bebaubarkeit nach § 30 BauGB schon vorhanden.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren geändert. Somit kann auf einen detaillierteren Umweltbericht sowie auf eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanz verzichtet werden;

der Ausgleich ist im beschleunigten Verfahren als bereits erbracht zu bewerten.

Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange, die einer Planung entgegenstehen könnten, konnten nicht festgestellt werden. Die Flächen liegen mitten in einem Wohngebiet, welches bereits zu großen Teilen bebaut ist.

11. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die örtlichen Bauvorschriften werden durch die 1. Änderung dahingehend geändert, dass die bisher festgesetzten Traufhöhen ersatzlos gestrichen werden sollen.

12. ABWÄGUNG (ZUSAMMENFASSUNG)

Die Gemeinde Eschbronn hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes >>Sternendachsbühl – 1. Änderung<< die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Bei der Abwägung wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt.

12.1 Öffentliche Belange

- die Umsetzung der vom Gemeinderat beschlossenen Konzeption hinsichtlich der künftigen Nutzung
- Berücksichtigung moderner, ökologischer Architektur
- die Belange auf gesundes Arbeiten und Wohnen

12.2 Private Belange

- die Belange der Nutzer der an das Plangebiet angrenzenden und darin liegenden Gebiete auf gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse, im Hinblick auf Lärmimmissionen sowie nachbarrechtliche Belange und eine angemessene Durchgrünung (vgl. § 15 Nr. 1 BauGB)
- die Belange der Nutzer im Plangebiet

Aufgestellt:

Eschbronn, den 23.04.2002
23.07.2002 / 31.07.2018

.....
Franz Moser
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Eschbronn, den

.....
Franz Moser
Bürgermeister