

Begründung

1. Bebauungsplan „Schelmengrube, 3. Änderung“

2. Örtliche Bauvorschriften „Schelmengrube, 3. Änderung“

Gemeinde Stetten am kalten Markt, Landkreis Sigmaringen

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren

4. Örtliche Planungen
 - 4.1 Flächennutzungsplan
 - 4.2 Bestehender Bebauungsplan

5. Angaben zum Plangebiet
 - 5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 5.2 Örtliche Rahmenbedingungen

6. Städtebauliche Konzeption

7. Umweltverträglichkeit
 - 7.1 Artenschutz

8. Festsetzungen des Bebauungsplans und Örtlichen Bauvorschriften
 - 8.1 Änderung der Festsetzungen zum Bebauungsplan
 - 8.2 Änderung der Festsetzungen zu den Örtlichen Bauvorschriften

9. Flächenbilanz

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Stetten am kalten Markt gehört zum Kreis Sigmaringen im Regierungsbezirk Tübingen. Die Einwohnerzahl beträgt ca. 4.777 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2/2022). Der räumliche Geltungsbereich liegt im Norden von Stetten, am Ende der Robert-Schumann-Straße.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Stetten am kalten Markt beabsichtigt mit der 3. Änderung des Bebauungsplans „Schelmengrube“ (rechtskräftig seit 14.03.2000) die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses auf dem bisher noch unbebauten Grundstück Flst. Nr. 3625 im Innenbereich zu schaffen. Geplant ist ein eingeschossiges Einfamilienhaus mit Satteldach.

Gegenüber dem Bebauungsplan „Schelmengrube“ und seiner 1. Änderung wird im Wesentlichen die maximal zulässige Grundfläche erhöht und die Baugrenze weiter gefasst, sodass, unter Berücksichtigung der auf dem Grundstück bestehenden unterirdischen Leitungen, eine angemessene Bebauung mit einem Wohngebäude mit entsprechender Garten- und Freiflächengestaltung erfolgen kann.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angemessene Nachverdichtung im Innenbereich geschaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gesichert. Dadurch wird insgesamt ein Beitrag zur Nachverdichtung im Innenbereich geleistet und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden angemessen Rechnung getragen.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt und dient der Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 140 m² fest, demnach liegt dessen Grundfläche unter der in § 13 a (2) BauGB vorgegebenen Obergrenze von maximal 20.000 m².

Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt und es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen.

4. Örtliche Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Stetten am kalten Markt – Schwenningen (1. Änderung, rechtswirksam seit 13.09.2019) ist das Grundstück Flst. 3525 teilweise als Wohnbaufläche sowie als Grünfläche ausgewiesen. Da die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht als flurstücksscharf anzusehen sind, kann der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

4.2 Bestehender Bebauungsplan

Mit der vorliegenden 3. Änderung wird der Bebauungsplan „Schelmengrube“ (rechtskräftig seit 14.03.2000) mit seiner 1. Änderung (rechtskräftig seit 28.02.2012) für den Bereich des Flst. Nr. 3625 geändert.

Der Bebauungsplan „Schelmengrube“ setzt für das Flst. 3625 im Wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer sehr eng gefassten Baugrenze sowie einer maximalen Grundfläche von 100 m² fest. Entsprechend dem ursprünglichen städtebaulichen Ziel war, laut Planeinschrieb, auf diesem Grundstück ein Gemeindehaus vorgesehen. Als Dachform ist das Satteldach (20°-24°) und Flachdach festgesetzt und die Traufhöhe darf maximal 3,50 m betragen. Es ist ein Vollgeschoss sowie die offene Bauweise vorgegeben. Zudem sind Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

Der überwiegende Teil des Grundstücks ist, vor dem Hintergrund der damals geplanten öffentlichen Nutzung eines Gemeindehauses, als öffentliche Grünfläche mit Pflanzgeboten zur Pflanzung von Einzelbäumen festgesetzt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wurden Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen sowie deren Gesamtkubatur auf 25 m³ und Gebäudehöhe auf 2,30 m beschränkt.

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplans treten in dessen Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

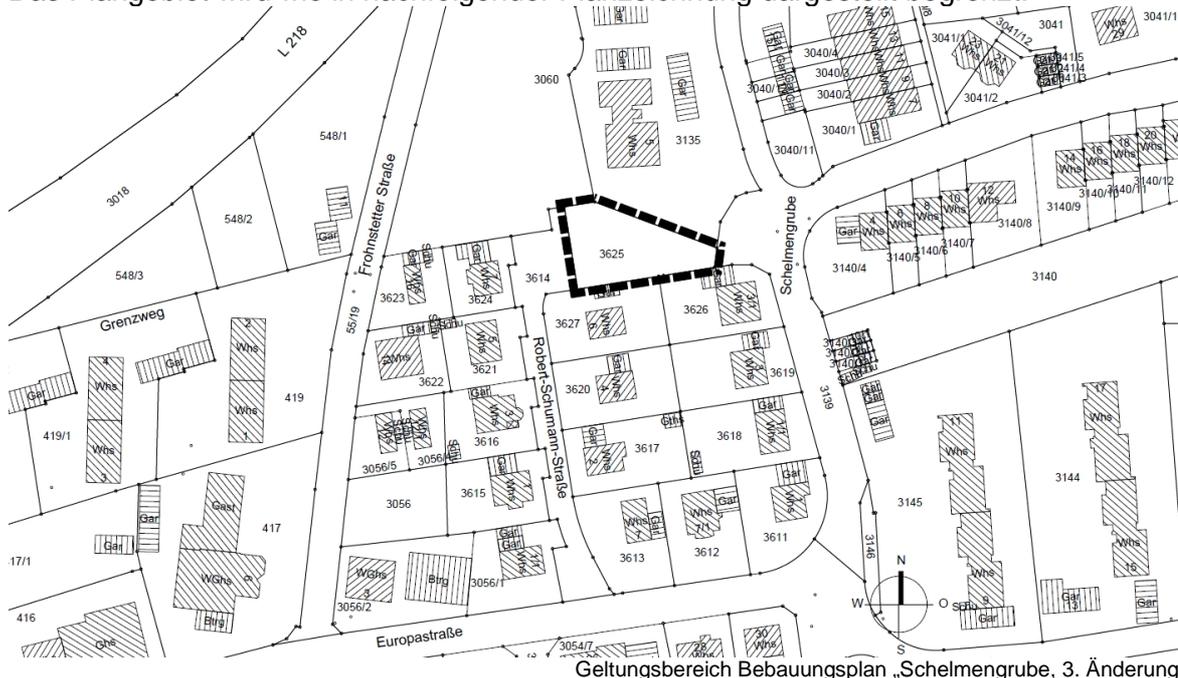
Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Schelmengrube“ (rechtskräftig seit 19.06.2012) betrifft lediglich die Grundstücke westlich der Robert-Schumann-Straße und ist von der vorliegenden 3. Änderung nicht berührt.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt am Ende der Robert-Schumann-Straße im Nordosten des Ortsteils Stetten. Der Geltungsbereich umfasst das Flst. Nr. 3625. Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt in dieser Abgrenzung ca. 654 m².

Das Plangebiet wird wie in nachfolgender Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Geltungsbereich Bebauungsplan „Schelmengrube, 3. Änderung“

5.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet liegt in einem Wohngebiet und ist über die Robert-Schumann-Straße erschlossen. Nördlich davon befinden sich ein Wohnhochhaus und öffentliche Grünflächen. Im Süden schließen die mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücke an. Bei dem Grundstück Flst. 3625 handelt es sich um eines der letzten freien Baugrundstücke in diesem Wohngebiet. Bei der Fläche handelt es sich um eine Wiese mit einem nördlich angrenzenden Baumbestand.

6. Städtebauliche Konzeption

Es ist vorgesehen auf dem Grundstück eingeschossiges Einfamilienhaus mit Satteldach zu realisieren. Die Erschließung erfolgt über die Wendepflanze am Ende der Robert-Schumann-Straße. Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind bereits vorhanden.

7. Umweltverträglichkeit

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a (3) BauGB und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind nicht erforderlich (§ 1 a (3) S. 6 BauGB).

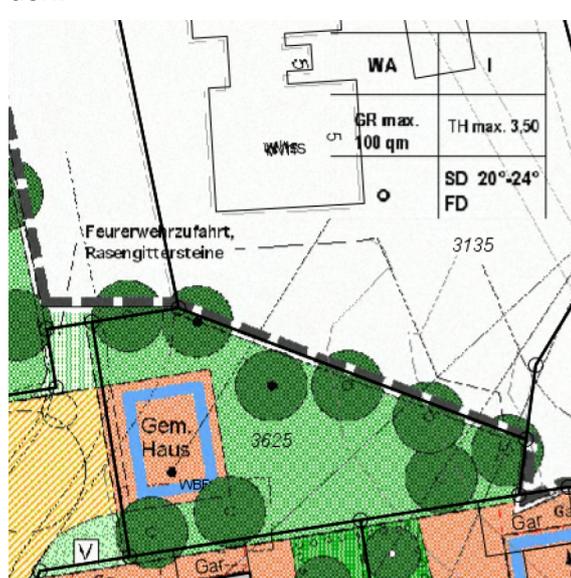
7.1 Artenschutz

In Bezug auf die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Schelmengrube“, rechtskräftig seit 14.03.2000, ist nicht mit veränderten Auswirkungen auf die Belange des Artenschutzes zu rechnen, da das Grundstück bereits als Baugrundstück mit einer überbaubaren Grundstücksfläche festgelegt ist.

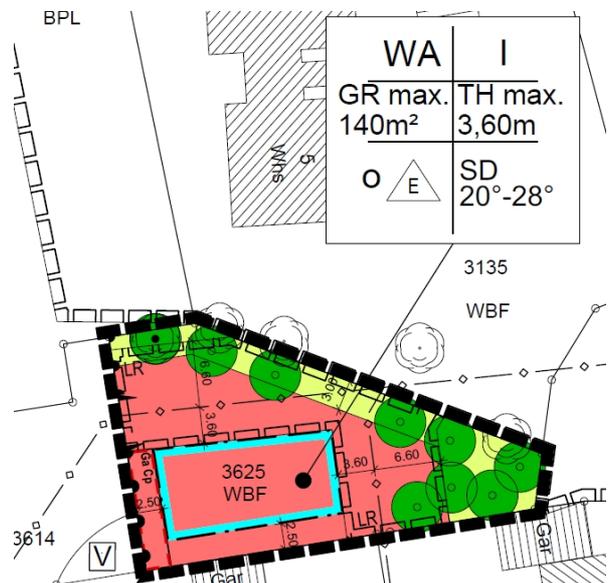
Es darf jederzeit unter Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG, mit der Vorbereitung von Bautätigkeiten begonnen werden. Bei Bedarf sind von den Eigentümern rechtzeitig die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu veranlassen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

8. Festsetzungen des Bebauungsplans und Örtlichen Bauvorschriften

Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplans „Schelmengrube“ mit seiner 1. Änderung sowie der vorliegenden 3. Änderung sind zeichnerisch und textlich in einem Planwerk zusammengefasst. Soweit die Festsetzungen nicht im Rahmen der 3. Änderung geändert werden, sind diese übernommen und lediglich redaktionell aufeinander abgestimmt worden.



Bebauungsplan „Schelmengrube“ mit 1. Änderung



Bebauungsplan „Schelmengrube, 3. Änderung“

Durch die 3. Änderung ergeben sich gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen folgende Änderungen:

8.1 Änderung der Festsetzungen zum Bebauungsplan

Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets (WA) gemäß § 4 BauNVO wird übernommen. Gegenüber den ursprünglichen zulässigen Nutzungen werden auch Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke ausgeschlossen, da sich diese Nutzungen nicht in den städtebaulichen Kontext am Ende der Robert-Schumann-Straße einbinden lassen.

Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Traufhöhe wird entsprechend dem konkreten Bauvorhaben von 3,50m auf 3,60m erhöht.

Um Missverständnisse zu vermeiden, ist für den unteren Bezugspunkt für die Traufhöhe die tatsächliche Erdgeschossrohfußbodenhöhe heranzuziehen.

Zudem wird der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe geändert. Zukünftig ist hierfür der Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion heranzuziehen (vorher: Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut). Damit kann den aktuellen technischen Anforderungen an die Höhe von Gebäuden und Gebäudeteilen für die Haustechnik, Lüftung, Dämmung, etc., entsprechend angemessen Rechnung getragen werden.

Grundfläche

Die zulässige Grundfläche wird entsprechend dem konkret geplanten Bauvorhaben von 100m² auf 140m² erhöht.

Die Möglichkeit der Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 50% mit Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie mit Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie die Möglichkeit der Anrechnung von offenen PKW-Stellplätzen und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen nur zur Hälfte wird dabei vom ursprünglichen Bebauungsplan unverändert übernommen.

Baugrenze

Die ursprünglich festgesetzte Baugrenze auf dem Grundstück Flst. 3625 war in dieser Form aufgrund der bestehenden unterirdischen Leitungen nicht umsetzbar. Zudem war diese sehr eng bemessen, sodass ein Einfamilienhaus, welches in der Regel eine Grundfläche > 100m² aufweist, diese überschritten hätte.

Die Bemessung der Baugrenze richtet sich nach dem was auf dem Grundstück neben dem einzutragenden Leitungsrecht maximal möglich ist.

Bauweise

Entsprechend den Festsetzungen für die übrigen Baugrundstücke im Bebauungsplan „Schelmengrube“ wird auch für das Grundstück Flst. 3625 die zulässige Hausform auf Einzelhäuser beschränkt.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Entsprechend dem ursprünglichen Konzept sind Garagen und überdachte Stellplätze (wie Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Garagen und Carports zulässig.

Entsprechend den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans sind Nebenanlagen zudem innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Einfahrtsbereich

Da das Grundstück über die Wendepalte am Ende der Robert-Schumann-Straße erschlossen wird, werden der dauerhafte Einfahrtsbereich auf das Grundstück und damit auch die

Zufahrten zur Garage bzw. Carport und zu möglichen Stellplätzen vor dem Haus vorgegeben. Das Zufahrtsverbot entlang der übrigen Grundstücksgrenze gilt nicht für die Bauzeit von Einzelbauvorhaben.

Leitungsrecht und von der Bebauung freizuhalten Flächen

Durch das Grundstück führt ein Kanal bzw. eine Wasserleitung für die ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde bzw. der Albstadtwerke einzutragen ist. Ergänzend sind die Flächen des Leitungsrechts von Nebenanlagen, die Gebäude sind, freizuhalten. Dies bedeutet, dass insgesamt eine Überbauung der mit Leitungsrechten belegten Flächen nur mit Stellplätzen, Zufahrten und Wegen oder ähnlichen baulichen Anlagen, wie Terrassen oder Traufsteine etc., erfolgen darf.

Eine Überbauung ist zudem nur im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.

Grünordnerische Festsetzungen

Die Pflanzgebote samt Pflanzliste aus dem Bebauungsplan „Schelmengrube“ werden inhaltlich in die Festsetzungen der vorliegenden 3. Änderung übernommen und in deren Lage verschoben. Der auf dem Grundstück Flst. 3625 bestehende Einzelbaum ist im Rahmen einer Pflanzbindung zu erhalten.

Im Sinne einer angemessenen Grundstücksnutzung und Gartengestaltung wird die Grünfläche bis auf den nördlichen und östlichen Grundstücksrand reduziert.

8.2 Änderung der Festsetzungen zu den Örtlichen Bauvorschriften

Dachform und Dachneigung

Das Flachdach als zulässige Dachform wird gestrichen und das Spektrum der zulässigen Dachneigungen von 20°-24° entsprechend dem konkreten Bauvorhaben auf bis zu 28° vergrößert.

Es wird klargestellt, dass die festgesetzte Dachform nur für Hauptgebäude gilt und für untergeordnete Bauteile, beispielsweise Vorbauten, Garagen und Nebenanlagen etc., andere Dachformen und -neigungen zulässig sind.

Das Ausschluss von Kniestöcken wird gestrichen, da die Gebäudehöhe über die Traufhöhe ausreichend definiert ist.

Dachdeckung

Es wird klargestellt, dass bei Wintergärten auch Glas zur Dachdeckung zulässig ist.

Zum Grundwasserschutz werden unbeschichtete Metalle zur Dachdeckung ausgeschlossen.

Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie, wie Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen, sind erwünscht. Gegenüber den ursprünglichen Vorgaben sind diese Anlagen auf dem Dach aus gestalterischen Gründen in der Neigung des Daches auszuführen oder haben aufgeständert auf Flachdächern, beispielsweise auf Garagen, ein Maximalmaß einzuhalten.

Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

Ergänzend zu den bisherigen Festsetzungen zur Gartengestaltung werden Abdeckungen von offenen Bodenflächen mit Schotter- oder Steinschüttungen zur Gartengestaltung, wie Steingärten, vor dem Hintergrund zunehmender sommerlicher Wärmebelastungen und aus klimatischen und gestalterischen Gründen ausgeschlossen. Bei der Gartengestaltung sind zudem aus artenschutzrechtlichen Gründen überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

9. Flächenbilanz

| | | |
|-----------------------------|------------------------------|----------------|
| Gesamtgebiet | ca. 654 m² | 100,0 % |
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | ca. 475 m ² | 72,6 % |
| private Grünfläche | ca. 179 m ² | 27,4 % |

Die Begründung in dieser Fassung
lag dem Beschluss des Gemeinderats
vom zugrunde.

Reutlingen, den 23.01.2023

Stetten am kalten Markt, den 23.01.2023

Clemens Künstler
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Maik Lehn
Bürgermeister