

Bebauungsplan „Beurener Straße, 1. Teiländerung“



11.04.2016

Auftraggeber: Gemeinde Steißlingen
Schulstraße 19
78256 Steißlingen

Projektbearbeitung: Planstatt Senner
Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, SRL

Tina Hekeler, Stadtplanerin
Sabine Geerds, Dipl.-Ing. (FH) Stadt- und Regionalplanung

Breitlestr. 21
88662 Überlingen
Tel. 07551 / 9199-0,
Fax. 07551 / 9199-29
e-mail: info@planstatt-senner.de
www.planstatt-senner.de

Proj. Nr. 1864 A

Inhalt:

1. Verfahrensvermerke.....	4
2. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	5
2.1 RECHTSGRUNDLAGEN.....	5
2.2 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	5
2.3 § 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	5
2.4 § 5 INKRAFTTRETEN.....	7
3. Örtliche Bauvorschriften.....	8
3.1 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	8
3.2 § 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	8
3.3 § 5 INKRAFTTRETEN.....	9
4. Begründung.....	10
4.1 LAGE DES PLANGEBIETES.....	10
4.2 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG.....	10
4.3 BEGRÜNDUNG FÜR DIE ÄNDERUNGEN.....	11

1. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB und Billigung des Entwurfes des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen und der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung 01.02.2016
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB, des Billigungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 11.02.2016
6. Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans und der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen sowie der örtlichen Bauvorschriften, Fassung vom 01.02.2016 gem. § 3 (2) BauGB 19.02. –
21.03.2016
7. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB 18.02.-
21.03.2016
8. Behandlung der Stellungnahmen gem. §§ 3 (2) und 1 (7) BauGB und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung gem. § 10 BauGB 11.04.2016
9. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung gem. § 10 (3) BauGB 21.04.2016

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund §§ 1, 2, 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015 in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) hat der Gemeinderat der Gemeinde Steißlingen am 11.04.2016 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Beurener Straße, 1. Teiländerung“ als Satzung beschlossen.

2.1 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1)

2.2 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist die Planzeichnung vom 11.04.2016 maßgeblich.

2.3 § 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans „Beurener Straße“ einschließlich Hinweise und Pflanzliste werden vollumfänglich übernommen und gelten unverändert bis auf folgende Ausnahmen:

1. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 – 21a BauNVO

Wandhöhe

Bisher:

Bei Gebäuden mit geneigtem Dach gilt als Wandhöhe das Maß, gemessen von der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Folgender Wert darf nicht überschritten werden:

Wandhöhe	In Meter
Gebäude mit 1 Vollgeschoss	4,00

Neu:

Entfällt

Firshöhe

Bisher:

Bei Gebäuden mit geneigtem Dach gilt als Firshöhe das Maß, gemessen von der festgelegten Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zur Oberkante des Firstes. Folgender Wert darf nicht überschritten werden:

Firshöhe	In Meter
Gebäude mit 1 Vollgeschoss	8,60

Neu:

Entfällt

Maximale Gebäudehöhe

Bisher:

Bei Gebäuden mit Flachdach gilt als maximale Gebäudehöhe das Maß, gemessen von der festgelegten Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zur Oberkante der Attika. Das obere Geschoss ist als Staffelgeschoss auszubilden und darf nicht zum Vollgeschoss werden. Folgender Wert darf nicht überschritten werden:

Maximale Gebäudehöhe	In Meter
Gebäude mit 1 Vollgeschoss	6,90
Gebäude mit 2 Vollgeschossen	9,90

Neu:

Bei Gebäuden mit Flachdach gilt als maximale Gebäudehöhe das Maß, gemessen von der festgelegten Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zur Oberkante der Attika.

Maximale Gebäudehöhe	In Meter
Gebäude mit 2 Vollgeschossen	6,90

2. Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Bisher:

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen und der dargestellten Firstrichtung. Die Baukörper sind parallel zu der festgesetzten Firstrichtung anzuordnen.

Neu:

Entfällt

2.4 § 5 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft. Mit Rechtskraft dieser Satzung tritt der bisher geltende Bebauungsplan „Beurener Straße“ in den hier geänderten Punkten außer Kraft, soweit er vom Geltungsbereich dieser Satzung überlagert wird.

ausgefertigt

Steißlingen, den 11.04.2016

Bürgermeister Artur Ostermaier

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund des § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1) hat der Gemeinderat der Gemeinde Steißlingen am 11.04.2016 die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Beurener Straße, 1. Teiländerung“ als Satzung beschlossen.

Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Beurener Straße“ werden vollumfänglich übernommen und gelten unverändert bis auf folgende Ausnahmen:

3.1 § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Lageplan vom 11.04.2016 maßgebend.

3.2 § 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

a. Dachform / Dachneigung

Bisher:

Hauptgebäude

Gemäß Eintrag in die Planzeichnung (Nutzungsschablone) sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig. Die Dachneigungen von geneigten Dächern sind zwischen min. 15° und max. 45° zulässig.

Neu:

Hauptgebäude

Gemäß Eintrag in die Planzeichnung (Nutzungsschablone) sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

b. Dachaufbauten / Dacheindeckung

Bisher:

- Die Summe aller Dachaufbauten (Gauben und Wiederkehr) darf nicht mehr als 50 % der dazugehörigen Dachlänge betragen.
- Dachaufbauten dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.

- Die Dachdeckung ist mit naturroten bis rotbraunen oder dunkelgrauen bis anthrazitfarbigen Ziegeln, Dachsteinen oder Betonsteinen auszuführen.
- Dachaufbauten sind in Material und Farbe entsprechend dem Hauptdach einzudecken.

Neu:

Entfällt

3.3 § 5 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Mit Rechtskraft dieser Satzung tritt der bisher geltende Bebauungsplan „Beurener Straße“ in den hier geänderten Punkten außer Kraft, soweit er vom Geltungsbereich dieser Satzung überlagert wird.

ausgefertigt

Steißlingen, den 11.04.2016

Bürgermeister Artur Ostermaier

4. BEGRÜNDUNG

4.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Gegenstand der 1. Teiländerung ist das Wohngebiet WA 1 und WA 2 im westlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Beurener Straße“.

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Steißlingen zwischen Beurener Straße und Hegaustraße etwa auf Höhe des Strandbades am Steißlinger See. Das Gebiet der Bebauungsplanänderung ist ca. 0,33 ha groß. Es umfasst die Flurstücke 9214, 9215, 9216, 9217, 9218, 9519, 9220, 9221, 9222, 9223 und 9224. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

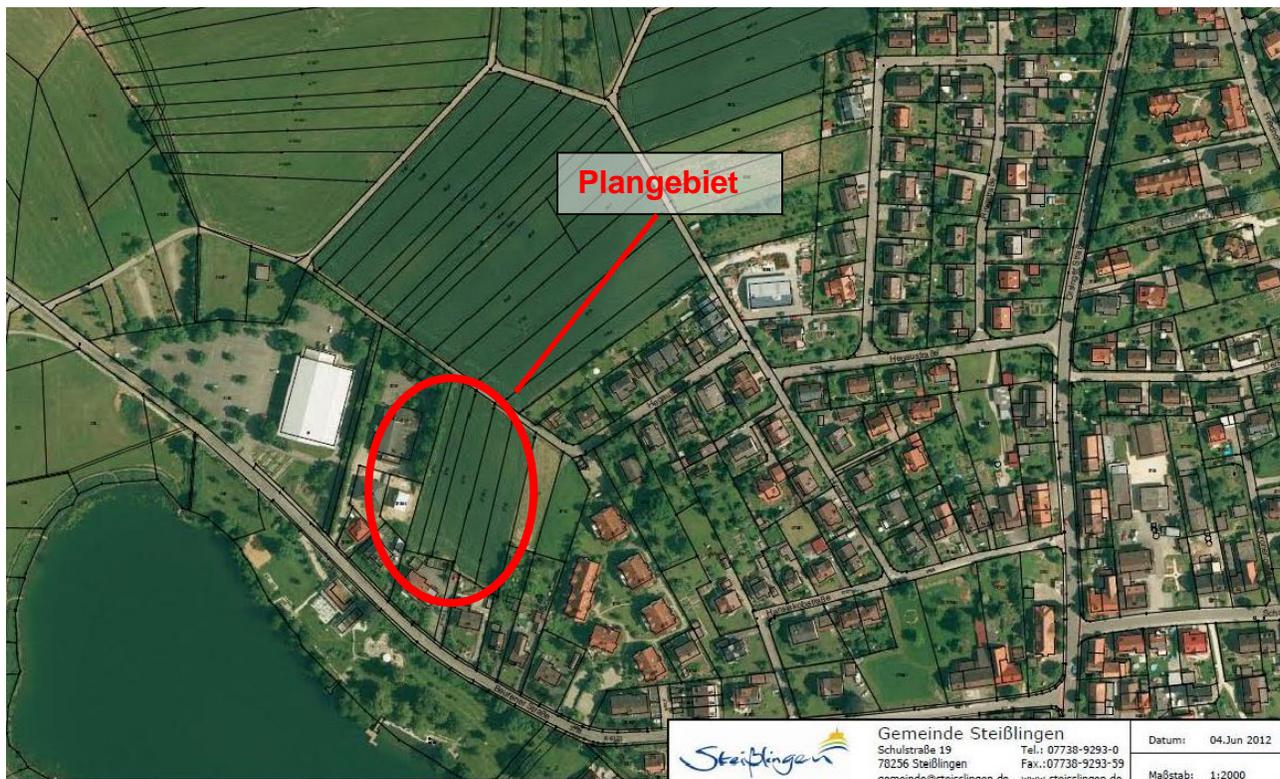


Abbildung: Lage des Plangebietes o.M.

4.2 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Beurener Straße“ sind für eine Bebauung verschiedene Maße der baulichen Nutzung festgesetzt. Dies war so festgelegt worden, um unterschiedlichen Interessen und Gestaltungswünschen von Bauwilligen gerecht zu werden. Es hat sich zwischenzeitlich gezeigt, dass diese differenzierte Festsetzung sehr unterschiedliche architektonische Entwürfe ermöglicht. Dies befördert ein inhomogenes Ortsbild, was nicht dem Planungsziel der Gemeinde entspricht.

Um dem entgegenzuwirken, werden die Festsetzungen für den Geltungsbereich der 1. Teiländerung vereinheitlicht.

Mit der Teiländerung des Bebauungsplanes „Beurener Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine homogenere Höhenentwicklung der neuen Gebäude zu gewährleisten.

Die Bebauungsplanänderung wird im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

4.3 BEGRÜNDUNG FÜR DIE ÄNDERUNGEN

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan wird westlich der Straße Storchenweg die zulässige Anzahl der Geschosse unterschieden; es ist entweder eine Ein- oder Zweigeschossigkeit, zum Teil zuzüglich eines Dachgeschosses zulässig.

Auch die zulässige Dachform wird im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan unterschieden: entlang der Hegastraße sind ausschließlich Satteldächer zugelassen, im übrigen Gebiet sind Flachdächer festgesetzt.

Aufgrund der abfallenden Geländesituation in diesem Bereich und den vorgeschriebenen Höhen im Bebauungsplan sind diese Grundstücke nicht optimal zu bebauen. Die differenzierten Festsetzungen befördern zudem ein inhomogenes Ortsbild.

Es sind künftig ausschließlich Flachdächer zulässig, außerdem erfolgt künftig keine Abstufung der zulässigen Gebäudehöhe mehr. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird einheitlich auf zwei Geschosse erhöht.

Hierzu werden Änderungen in den Planungsrechtlichen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften vorgenommen.

ausgefertigt

Steißlingen, den 11.04.2016

Überlingen, den 11.04.2016



Bürgermeister Artur Ostermaier

Planstatt Senner