



BEBAUUNGSPLAN

„Au“ 2. Änderung und Erweiterung

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Plandatum: 23.02.2016

Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Robert-Bosch-Str. 1
89568 Hermaringen
Telefon: 07322 - 96 22 0
Telefax: 07322 - 96 22 05



INGENIEURE & PLANER

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416)
zuletzt geändert am 11.11.2014 (GBl. Nr. 501)

Stand Liegenschaftskataster:

Juli 2015

Bearbeitung:

Birgit Abele

B.Eng. Landschaftsarchitektur

M.Sc. Umweltplanung

Projektnummer 215.09069.00

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|-----------|
| INHALTSVERZEICHNIS | 3 |
| A. Textteil | 4 |
| I. Planungsrechtliche Festsetzungen | 4 |
| 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 Abs. 2 BauNVO) | 4 |
| 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit § 16 Abs. 2 BauNVO) | 4 |
| 3. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB) | 4 |
| 4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) | 4 |
| 5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) | 5 |
| 6. Flächen für erforderliche Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) | 5 |
| 7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) | 5 |
| 8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) | 5 |
| II. Örtliche Bauvorschriften | 5 |
| 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) | 5 |
| III. Nachrichtliche Übernahme | 5 |
| 1. Wasserschutzzone (§ 51 Wasserhaushaltsgesetz) | 5 |
| 2. Bestehender Bebauungsplan | 5 |
| IV. Hinweise | 6 |
| 1. Erdaushub (§ 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz) | 6 |
| 2. Bodenfunde (§ 20 DSchG) | 6 |
| 3. Altlasten | 6 |
| 4. Entwässerung | 6 |
| 5. Leitungsrecht | 6 |
| B. Begründung | 7 |
| 1. Anlass der Bebauungsplanänderung | 7 |
| 2. Flächennutzungsplan | 7 |
| 3. Lage des Plangebiets | 7 |
| 4. Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung | 8 |
| 5. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung | 8 |
| 6. Verfahren | 8 |
| 7. Festsetzungen der Bebauungsplanänderung | 8 |
| 8. Örtliche Bauvorschriften | 9 |
| 9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise | 9 |
| C. Verfahrensvermerke | 10 |

A. TEXTTEIL

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 Abs. 2 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Diese sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit § 16 Abs. 2 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl sowie durch die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen.

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 18 BauNVO)

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen werden über der festgelegten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe gemäß § 18 Abs.1 BauNVO getroffen:

Wandhöhe (WH): Senkrecht gemessen zwischen und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die maximale Wandhöhe beträgt 9,50 m.

2.2 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Für die Grundflächenzahl (GRZ) des Allgemeinen Wohngebiets wird die Obergrenze von 0,4 gemäß § 17 BauNVO festgesetzt.

3. HÖHENLAGE

(§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bestimmt. Diese wird als Rohbaumaß auf mindestens 75 % der Grundfläche des Gebäudes definiert.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird in Metern über Normal Null (m ü NN) angegeben und ist für die geplanten Gebäude gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Von der im Zeichnerischen Teil festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe kann um bis zu +/- 50 cm abgewichen werden.

4. BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

6. FLÄCHEN FÜR ERFORDERLICHE NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Errichtung von Nebenanlagen i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 4 sowie überdachten Stellplätzen und Garagen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

7. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Verkehrsfläche“ festgesetzt.

8. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind ein Geh- und Fahrrecht eingetragen. Dieses ist dinglich zu sichern. Die Fläche ist von Bebauung freizuhalten.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachformen

Es sind nur Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 15° zulässig

1.2 Dachaufbauten

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. WASSERSCHUTZZONE (§ 51 Wasserhaushaltsgesetz)

Der Bebauungsplan liegt in der Wasserschutzzone III des Gemeinsamen Wasserschutzgebietes für die Wasserfassungen im Brenztal. Auf die Verbote der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977, Nr. 5 1-WR VI 704/1 wird besonders hingewiesen.

2. BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist der Geltungsbereich sowie Baulinien- und -grenzen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplans „Au“, genehmigt am 14.03.1972, nachrichtlich dargestellt.

IV. HINWEISE

1. ERDAUSHUB (§ 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz)

Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Dabei ist humoser Oberboden und Unterboden zu trennen, nicht zu vermischen und getrennt wieder einzubauen. Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z.B. felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Die Wiederverwertung von anfallendem unbelastetem Bodenmaterial außerhalb des Plangebiets auf landwirtschaftlichen Flächen bedarf der Zustimmung des Landratsamtes Heidenheim Fachbereich Wasser- und Bodenschutz.

2. BODENFUNDE (§ 20 DSchG)

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Heidenheim unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Der Beginn der Bau bzw. der Planierarbeiten ist 3 Wochen zuvor der Unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

3. ALTLASTEN

In den überbaubaren Flächen des Plangebiets sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Werden bei den Aushubarbeiten Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), sind die Arbeiten sofort einzustellen und die weitere Vorgehensweise mit der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Heidenheim abzuklären.

4. ENTWÄSSERUNG

Die Entwässerung des Plangebiets und der baulichen Anlagen erfolgt über bestehende Entsorgungsleitungen in der Schillerstraße. Hierzu wird das anfallende Schmutzwasser über einen neu zu bauenden Kanal auf Flurstück 410 an den bestehenden Mischwasserkanal in der Schillerstraße abgeleitet. Ein entsprechendes Leitungsrecht ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Unbelastetes Regenwasser kann, wenn gefahrenlos möglich, über einen Sickerschacht auf Flurstück 408 versickert werden.

5. LEITUNGSRECHT

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist angrenzend an den Geltungsbereich auf Flurstück 410 ein Leitungsrecht als Hinweis dargestellt. Dieses dient dem Anschluss eines privaten Mischwasserkanals an das öffentliche Netz und soll dinglich gesichert werden.

B. BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans „Au“ ist ein konkretes Bauvorhaben auf Fl.-Nr. 408, Gemarkung Sontheim, das von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweicht. Die Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH möchte in der dortigen Baulücke als Wohnraum für Flüchtlinge ein Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten, Bike-Port und 10 Stellplätzen errichten. Der 1972 geänderte (1.Änderung) Bebauungsplan „Au“ setzt für den südöstlichen Teil auf Fl.-Nr. 408 nicht überbaubare Grundstücksflächen fest.

Um eine Zulässigkeit des geplanten Bauvorhabens zu erreichen, müssen zeichnerische und textliche Festsetzungen für einen Teilbereich des aktuellen Bebauungsplanes geändert werden sowie Teile des angrenzenden Grundstücks Fl.-Nr. 404/2, Gemarkung Sontheim, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen werden.

2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

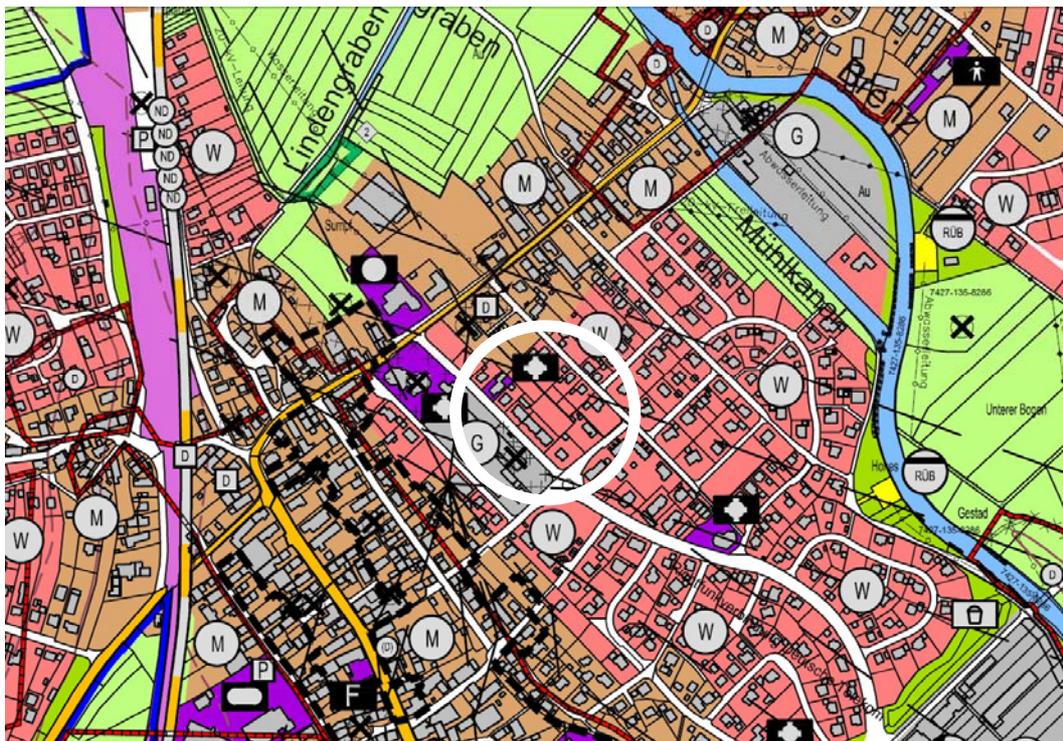


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Sontheim (unmaßstäblich)

3. LAGE DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Schillerstraße, Goethestraße und Jakobsstraße in Sontheim und umfasst eine Fläche von ca. 0,15 ha. Das ebene Gelände wird derzeit als Gartengrundstück genutzt und ist von Wohnbebauung umgeben.

4. GELTUNGSBEREICH DER 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Flurstück 408 sowie Teilflächen der Flurstücke 407/1 und 404/2, jeweils Gemarkung Sontheim mit einer Fläche von 1470 m².

Die angrenzenden Nachbargrundstücke sind Flur-Nr.: 404/2 (Garagen und Stellflächen), 407 (Wohnen - Einfamilienhaus), 407/1 (Wohnen - Mehrfamilienhaus), 409 (Wohnen - Einfamilienhaus), 410 (Wohnen - Mehrfamilienhaus), 411 (Wohnen - Einfamilienhaus), 862/7 (Garten) und 862/8 (Garten).

5. ZIEL UND ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Die vorliegende Bebauungsplanänderung soll die Nachverdichtung im Gebiet regeln.

Auf Flurstück 408 wird ein weiteres Baufenster für ein Mehrfamilienhaus in den Bebauungsplan aufgenommen. Um die Zufahrt zum geplanten Haus zu sichern, wird der Geltungsbereich im nordwestlichen Bereich erweitert und ein Geh- und Fahrrecht sowie ein Leitungsrecht zur Sicherung der Abwasserbeseitigung in den Bebauungsplan aufgenommen. Des Weiteren werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im neuen Baufenster getroffen.

6. VERFAHREN

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und Innenentwicklung und kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da das Plangebiet nur Innenbereichsflächen umfasst und die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 gegeben sind.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit nicht notwendig. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Damit sind nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauGB ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie eine Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB nicht erforderlich. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB, von der Angabe gemäß § 3 (2) Satz 1 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird verzichtet und von der zusammenfassenden Erklärung gemäß §§ 6 (5) Satz 3 und 10 (4) BauGB wird abgesehen.

Durch die Änderung des Bebauungsplans sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt zu erwarten. Bedeutende Schutzgüter, Sachwerte oder Gebäude werden durch die Aufhebung nicht berührt.

An der bestehenden Erschließungssituation ergeben sich durch die Änderung des Bebauungsplans keine Veränderungen.

7. FESTSETZUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

7.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Schaffung von Wohnraum für Flüchtlinge wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es liegt eine Planung vor, die modernen und dem Bedarf angepassten Wohnraum zur Verfügung stellt.

Potenziell störende Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen, da diese den Charakter des Wohngebietes stören.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Um den Rahmen der baulichen Entwicklung nicht einzuschränken, ist die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Obergrenze festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch eine maximale Wandhöhe begrenzt. Aufgrund der festgesetzten Dachneigung von max. 20° und dem relativ engen Baufenster kann auf eine weitere Festsetzung der Gebäudehöhe verzichtet werden. Die verträgliche Höhenentwicklung ist gesichert.

7.3 Höhenlage

Die Höhenlage der Gebäude wird in Bezug zur absoluten Geländehöhe in Metern über Normal Null (m ü NN) festgelegt, um eine harmonische Höhenentwicklung im Gebiet sicher zu stellen.

7.4 Bauweise

Die festgesetzte offene Bauweise entspricht dem umgebenden Gebietscharakter.

7.5 Überbaubare Grundstücksfläche

7.6 Flächen für erforderliche Nebenanlagen

Um den Anforderungen einer anpassungsfähigen und flexiblen Ausnutzung der Grundstücksfläche gerecht zu werden, sind Nebenanlagen i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 4 auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

7.7 Verkehrsflächen

Im zeichnerischen Teil sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Private Verkehrsfläche“ dargestellt. Diese sichern die Erschließung des Flurstücks 408.

7.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist ein Geh- und Fahrrecht eingetragen, für die ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anwohner - dinglich gesichert werden muss. Die Fläche ist von Bebauung freizuhalten.

8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung ist im vorliegenden Plan über die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen und der Grundflächenzahl begrenzt. Um die Gebäudehöhen auf ein für das Gebiet verträgliche Maß zu begrenzen, sind nur Dächer mit einer Neigung bis max. 15° zulässig.

9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich bzw. als Hinweis aufgenommen. Dazu gehören Hinweise zu Bodenfunden, Erdaushub, Altlasten, Entwässerung, Leitungsrecht sowie nachrichtliche Übernahmen aus dem bislang geltenden Bebauungsplan und zum Wasserschutzgebiet.

C. VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss

Die Gemeinde Sontheim hat in der Sitzung vom **23.02.2016** die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Au“ gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich gem. § 2 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht.

2. Auslegung (Offenlage)

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit textlichen Festsetzungen und Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit **vom bis einschließlich** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht und es wurde darauf hingewiesen, dass Anregungen und Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit **vom bis einschließlich** durchgeführt.

3. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Sontheim hat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Sitzung vom als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde übernommen.

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Bebauungsplanänderung stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Sontheim,

(Siegel)

Matthias Kraut, Bürgermeister

4. In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Die Bebauungsplanänderung mit Satzung und Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Neresheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Sontheim,

(Siegel)

Matthias Kraut, Bürgermeister