Bebauungsplanentwurf 11. Änderung "Südost und Krähenlau", Stadt Laichingen, Gemarkung Laichingen

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplanentwurf 11. Änderung "Südost und Krähenlau", Stadt Laichingen, Gemarkung Laichingen

BU-Nr.: 070/2015

- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss -

1. Vorlage

An den Gemeinderat zur Beratung in der Sitzung am 23.11.2015 (öffentlich).

2. Sachdarstellung

Ziel der Planung

Ursprünglich sah die Planung im Bebauungsplan "Südost und Krähenlau" den Abriss des Gebäudes Heinrich-Kahn-Straße 1 zur Errichtung einer größeren Straßeneinmündung vor (vgl. Anlage 1).

Diese Planung wurde jedoch nicht umgesetzt und soll auch in Zukunft nicht umgesetzt werden.

Durch die bisher geplante Straßeneinmündung mit Sichtfeld ist die überbaubare Fläche sehr eingeschränkt.

Zur Nachverdichtung im Plangebiet wird die Baugrenze in Richtung Geislinger Straße vergrößert und das Gebäude Heinrich -Kahn-Straße 1 einbezogen. Der Stadt liegt eine Anfrage zur Errichtung eines Büro und Geschäftsgebäudes auf dem Flst. 1961/1 vor.

Die Baugrenzen des Bebauungsplanes entsprechen nicht dem Bestand und werden daher angepasst.

Um die planungsrechtliche Grundlage für eine städtebauliche Nachverdichtung zu schaffen werden Änderungen an der Baugrenze, der Bauweise und dem Maß der Nutzung sowie ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

Der Bebauungsplan wurde dahin entwickelt, dass eine spätere, abschnittsweise Erschließung grundsätzlich möglich ist.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf der Gemarkung Laichingen am östlichen Siedlungsbereich. Er umfasst die Flurstücke

1960/1, 1960/2, 1961/1, 1961 (Teilbereich) und Teilbereich Geislinger Straße.

Westlich grenzt der Geltungsbereich an die Geislinger Straße, südlich an die Heinrich-Kahn-Straße und westlich an die Friedrichstraße.

Das Plangebiet ist ca. 0,18 ha groß.

Das Plangebiet wird -wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt- abgegrenzt:



3. Kosten und Finanzierung

Die entsprechenden Ausgabemittel für die Bauleitplanung stehen im Verwaltungshaushalt unter der HHStelle 1.6100 6010 zur Verfügung.

4. Beschlussvorschlag

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens 11. Änderung "Südost und Krähenlau", Stadt Laichingen, Gemarkung Laichingen, und des Verfahrens zu den Örtlichen Bauvorschriften 11. Änderung "Südost und Krähenlau", Stadt Laichingen, Gemarkung Laichingen, wird beschlossen:

- 4.1 Für den im Lageplan vom 23.11.2015 dargestellten Bereich im Südosten von Laichingen wird nach § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan 11. Änderung "Südost und Krähenlau", Stadt Laichingen, Gemarkung Laichingen, und die Satzung zu den Örtlichen Bauvorschriften 11. Änderung "Südost und Krähenlau", Stadt Laichingen, Gemarkung Laichingen, gemäß § 74 Abs. 7 LBO aufgestellt und gemäß § 13 BauGB ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt.
- 4.2 Der Entwurf des Bebauungsplans 11. Änderung "Südost und Krähenlau", Stadt Laichingen, Gemarkung Laichingen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A vom 23.11.2015) und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1 vom 23.11.2015) wird mit der Begründung vom 23.11.2015 gebilligt und dessen öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- 4.3 Der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften 11. Änderung "Südost und Krähenlau", Stadt Laichingen, Gemarkung Laichingen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A vom 23.11.2015) und dem Schriftlichen Teil, (Teil B 2 vom 23.11.2015) werden mit Begründung vom 23.11.2015 gebilligt und dessen öffentliche Auslegung nach § 74 Abs. 7 LBO i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss ist öffentlich bekannt zu machen.

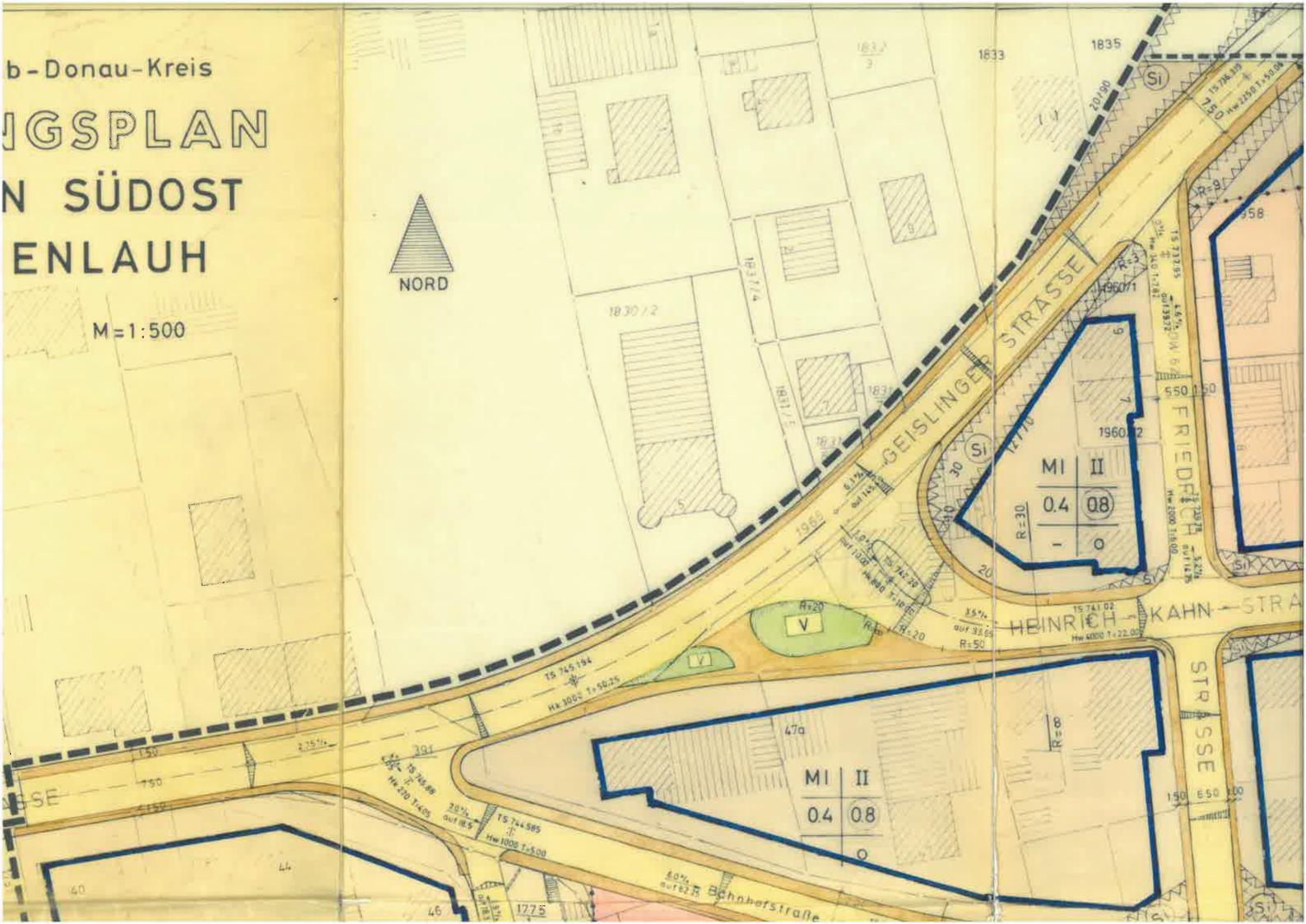
Laichingen, den 09.11.2015

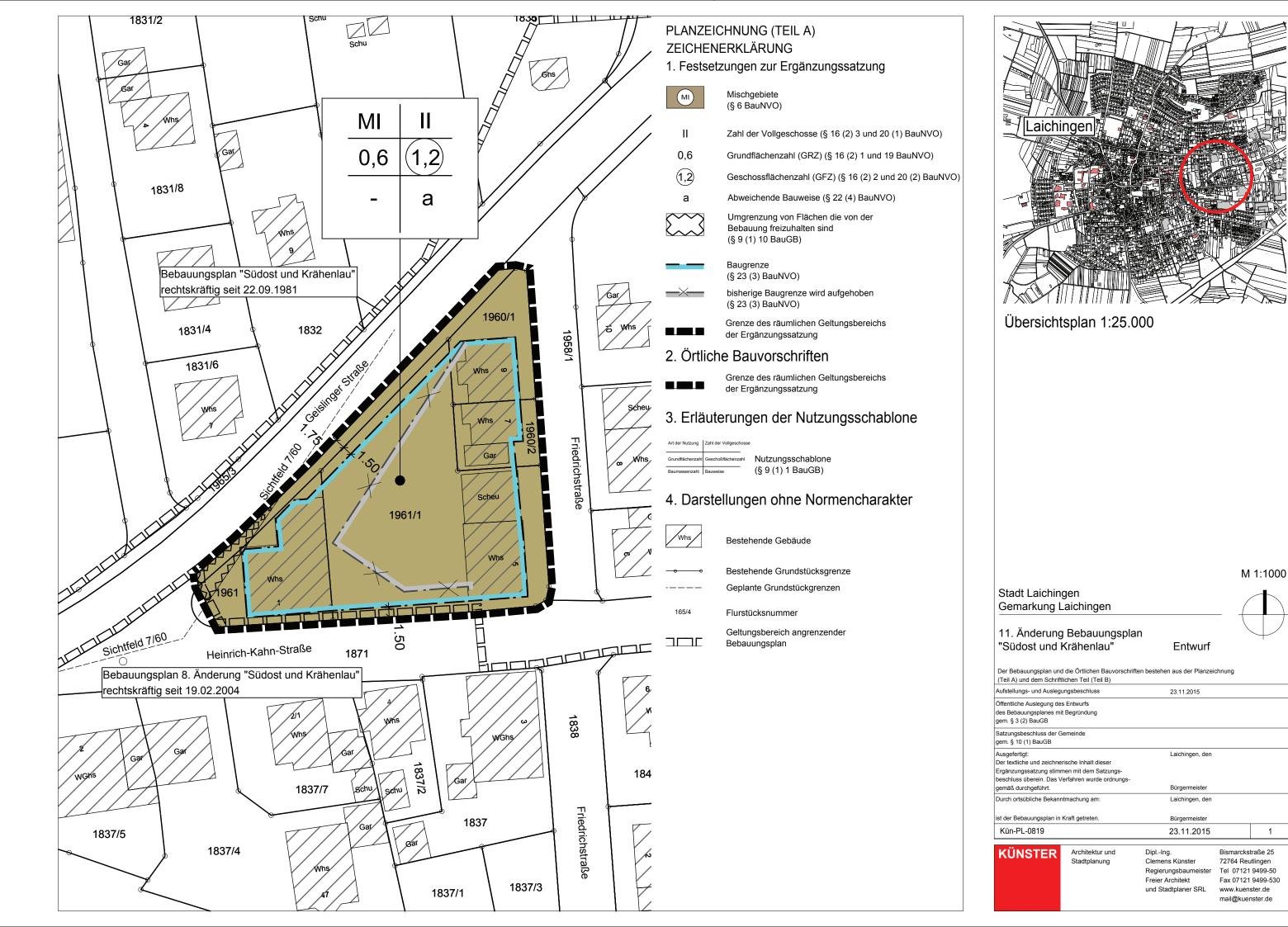
gefertigt: gesehen:

Hascher Schwenkmezger Amtsleiter 1. stv. Bürgermeister

Anlagen:

- Auszug zeichnerischer Teil B-Plan Südost und Krähenlau vom 22.09.1981
 Planzeichnung (Teil A) (DIN A3) vom 23.11.2015, col
- Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) vom 23.11.2015 (5 Seiten)
- Begründung zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften vom 23.11.2015 (1 Seite)





11. Änderung "Südost und Krähenlau",

1. Bebauungsplan

2. Örtliche Bauvorschriften

Schriftlicher Teil (Teil B)

Seite1/5 23.11.2015

2-0819

Stadt Laichingen, Gemarkung Laichingen, Alb-Donau-Kreis

1. Schriftlicher Teil (Teil B)

Entwurf

Bebauungsplan 11. Änderung "Südost und Krähenlau" Stadt Laichingen, Gemarkung Laichingen, Alb-Donau-Kreis

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) vom 23.11.2015 und dem schriftlichen Teil (Teil B) vom 23.11.2015.

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt (Lageplan M 1 : 500). Die Änderungen gelten nur in diesem Bereich.

Änderungstextteil in der Fassung vom 23.11.2015

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBI. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBI. I S. 1548) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I. S. 58), geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGB I S. 1509).

Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans "Südost und Krähenlau" in Kraft seit 22.09.1981.

Der Bebauungsplan "Südost und Krähenlau" in Kraft seit 22.09.1981, wird wie folgt geändert bzw. ergänzt:

Ergänzung

1.4.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

a = abweichende Bauweise

Abweichend von der offenen Bauweise dürfen die Gebäude einseitig an die Grundstücksgrenze heran gebaut werden.

4. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) und 18 BauNVO)

Alter Text: Höhenlage der Gebäude (§ 111 LBO)

Bei Wohngebäuden ist die Traufhöhe über dem bergseitigen Gelände max. 6,0m zulässig.

Neuer Text:

geneigte Dächer:

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

FH (Firsthöhe) bzw. GH (Gebäudehöhe) max.: 12,00 m TH (Traufhöhe) max.: 7,50 m

Flachdach:

GH (Gebäudehöhe) 7,50 m max.:

Die Firsthöhe wird ab Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen gemessen. (Satteldach).

23.11.2015

2-0819

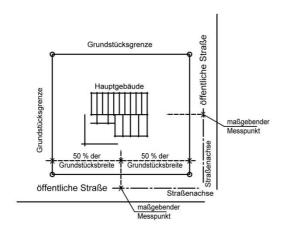
Stadt Laichingen, Gemarkung Laichingen, Alb-Donau-Kreis

Die First- bzw. Gebäudehöhe bei anderen Dachformen wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern. (vergl. Höhenlage der baulichen Anlage).

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der angegebenen Höchstgrenze der First- bzw. Gebäudehöhe um bis zu 3 m mit untergeordneten, technisch notwendigen Aufbauten (wie Fahrstuhltürme, Lüftungsaufbauten) zulässig.

4.1 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB und § 16 und 18 BauNVO)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf max. 1,5 m über der öffentlichen Straße liegen, gemessen an der Bezugshöhe.



Die Bezugshöhe (Skizze: maßgebender Messpunkt) für die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist die Höhe der Straßenachse in der Mitte des Grundstücks. Bei Eckgrundstücken darf die höhere Bezugshöhe gewählt werden. Bei der Ermittlung der Bezugshöhen ist von einer maximalen Grundstückslänge von 25,00 m auszugehen.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Schriftlichen Teils (Teil B) des Bebauungsplans "Südost und Krähenlau" in Kraft seit 22.09.1981

Seite3/5 23.11.2015 2-0819

2. Örtliche Bauvorschriften

Stadt Laichingen, Gemarkung Laichingen, Alb-Donau-Kreis

Schriftlicher Teil (Teil B)

Entwurf

2. Örtliche Bauvorschriften

11. Änderung "Südost und Krähenlau"
Stadt Laichingen, Gemarkung Laichingen, Alb-Donau-Kreis

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt (Lageplan M 1 : 500). Die Änderungen gelten nur in diesem Bereich.

Änderungstextteil in der Fassung vom 23.11.2015

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- Landesbauordnung (LBO)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBI. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBI. S. 501).

Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans "Südost und Krähenlau" in Kraft seit 22.09.1981.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen "Südost und Krähenlau" in Kraft seit 22.09.1981 werden wie folgt geändert:

1. Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) LBO)

Alter Text:

1.1. Wohngebäude

Satteldach von 28° - 33° Dachneigung

1.2 Gebäude für Gewerbe- und Industriegebiete.

Es sind Flachdächer, Sheddächer, Pultdächer und Satteldächer bis 15° Dachneigung zugelassen. Ausnahmsweise sind weitere Dachformen zugelassen, wenn es die besondere Betriebsform erfordert.

Neuer Text:

Im Planungsbereich sind Flachdächer und geneigte Dächer zulässig.

Für mehrseitig geneigte Dächer gelten:

DN min. 20°

Pultdächer (einseitig geneigte Dächer):

DN 5° bis 15°

Die festgesetzten bzw. zugelassenen Dachformen gelten für Hauptgebäude. Bei untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen sind geringere Neigungen oder Flachdächer zulässig. Werden Garagen direkt an das Hauptgebäude angeschlossen, ist eine Terrassennutzung auf der Garage zulässig.

2-0819

3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 (1) LBO)

Alter Text: Dachaufbauten sind bei Wohnhäusern mit Satteldach unzulässig

Neuer Text:

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur auf Dächern ab 35° Dachneigung zulässig. Dachaufbauten müssen mindestens 1,50 m vom Ortgang entfernt sein. Dacheinschnitte mit Breiten von über 2,50 m sind zu untergliedern; sie müssen mindestens 2,00 m vom Ortgang entfernt sein.

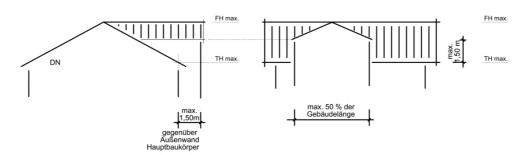
Ergänzung:

16. Quer- und Zwerchgiebel (§ 74 (1) 1 LBO)

Bei Satteldächern kann bei Quer- und Zwerchgiebeln die festgelegte Traufhöhe des Hauptbaukörpers um 1,50 m überschritten werden, wenn sie eine Breite von 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und nicht weiter als 1,50 m gegenüber der Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten.

Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 2,00 m betragen.

Quer- und Zwerchgiebel



Im Übrigen gelten die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans "Südost und Krähenlau", in Kraft seit 22.09.1981

Ausgefertigt:

Laichingen, den Reutlingen, den 23.11.2015

Klaus Kaufmann Clemens Künster

Bürgermeister Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister Freier Architekt + Stadtplaner SRL

- 11. Änderung "Südost und Krähenlau",
- 1. Bebauungsplan

Schriftlicher Teil (Teil B)

Seite5/5 23.11.2015 2-0819

2. Örtliche Bauvorschriften Stadt Laichingen, Gemarkung Laichingen, Alb-Donau-Kreis

Verfahrensvermerke

- 1. Bebauungsplan
 - 11. Änderung "Südost und Krähenlau"

und

- 2. Örtliche Bauvorschriften
 - 11. Änderung "Südost und Krähenlau"

Stadt Laichingen, Alb-Donau-Kreis

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss - Öffentliche Bekanntmachung - Öffentliche Auslegung	
Satzungsbeschluss (Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)	
Ausgefertigt: Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsge-	Laichingen, den
mäß durchgeführt. Ortsübliche Bekanntmachung	Bürgermeister
Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvor- schriften rechtsverbindlich	Laichingen, den
SST. T. S. T	
	Bürgermeister

1. Bebauungsplan

2. Örtliche Bauvorschriften

Stadt Laichingen, Gemarkung Laichingen, Alb-Donau-Kreis

Stadt Laichingen, Gemarkung Laichingen, Alb-Donau-Kreis

Seite 1/1 23.11.2015 2-0819

Begründung Bebauungsplan 11. Änderung "Südost und Krähenlau" mit Änderung der örtlichen Bauvorschriften Entwurf

1. Ziel und Zweck der Planung

Ursprünglich sah die Planung im Bebauungsplan "Südost und Krähenlau" den Abriss des Gebäudes Heinrich-Kahn-Straße zur Errichtung einer größeren Straßeneinmündung vor. Diese Planung wurde jedoch nicht umgesetzt und soll auch in Zukunft nicht umgesetzt werden. Durch die bisher geplante Straßeneinmündung mit Sichtfeld ist die überbaubare Fläche sehr eingeschränkt. Das Plangebiet zwischen der Geislinger-, der Friedrich- und der Heinrich-Kahn-Straße hat eine Größe von ca. 0,18 ha. Um hier die planungsrechtliche Grundlage für eine städtebauliche Nachverdichtung zu schaffen, wird die Baugrenze in Richtung Geislinger Straße vergrößert und das Gebäude Heinrich -Kahn-Straße 1 einbezogen. Der Stadt liegt eine Anfrage zur Nachverdichtung auf dem Flst. 1961/1 vor. Die Baugrenzen des Bebauungsplanes entsprechen nicht dem Bestand und werden daher angepasst.

Folgende Änderungen werden vorgenommen:

Baugrenze

Die Baugrenze wird nach Westen bis zum Gebäude Heinrich -Kahn-Straße 1 erweitert

Bauweise

Die abweichende Bauweise wird geändert. Bislang galt die offene Bauweise, bei der jedoch die Gebäudelängen nicht begrenzt waren.

Um eine Nachverdichtung im Geltungsbereich zu ermöglichen ist eine einseitige Grenzbebauung notwendig. Dies ist städtebaulich vertretbar, da die Gebäude im Bestand ebenfalls einseitig an die Grenze gebaut sind.

Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung ist bislang über die maximale Traufhöhe von 6,00 m und die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bestimmt. Dies entspricht nicht der Bebauung im Bestand. Zur Nachverdichtung und Anpassung an den Bestand wird die GRZ von 0,4 auf 0,6 und die GFZ entsprechend von 0,8 auf 1,2 erhöht, um eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zu ermöglichen. Außerdem sind 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig, was beibehalten wird. Um die Höhe der Gebäude zu definieren, wird in Anlehnung an den Bestand eine maximale Trauf- und Firsthöhe festgelegt. Der Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe war bislang nicht genau definiert. Durch die Definition einer Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) wird dies klargestellt. Die EFH darf wie im Bestand maximal 1,50m über der öffentlichen Straße liegen.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets ist nach wie vor über die bestehenden Straßen gesichert. Eine interne Erschließung des Quartiers ist nicht notwendig. Die Sichtfelder und entsprechend freizuhaltenden Flächen werden in der Planzeichnung ergänzt. Die textliche Festsetzung hierzu ist im ursprünglichen Bebauungsplan bereits enthalten.

 Dachneigung, Dachaufbauten, Quer- und Zwerchgiebel
 Da sich im Gebiet vorwiegend Wohn- und Geschäftshäuser und keine reinen Gewerbebauten befinden, werden vorwiegend geneigte Dächer mit Dachaufbauten gebaut werden. Die Festsetzungen werden entsprechend des Bestandes angepasst, so dass sich Neubauten gestalterisch einfügen.

2. Umweltverträglichkeit

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

Laichingen, den

Reutlingen, den

Klaus Kaufmann Bürgermeister Clemens Künster Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister Freier Architekt + Stadtplaner SRL