

BERATUNGSVORLAGE

Aktenzeichen	022.31; 621.41-Ho
Gemeinderatssitzung am	25.09.2018
Tagesordnungspunkt	14 öffentlich
Beratungsvorlage	Nr. 73/2018



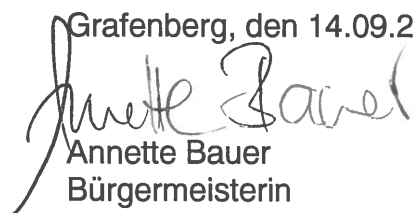
Änderung der Örtlichen Bauvorschriften „Ziegelwasen, 2. Änderung“ für den Teilbereich Flurstück Nr. 1468

- **Abwägung der während der Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen**
- **Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag

- 1.) Die zum Entwurf der Änderung der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Ziegelwasen, 2. Änderung“ für den Teilbereich Flurstück Nr. 1468, Gemeinde Grafenberg, bisher vorgebrachten Stellungnahmen werden wie in der Anlage „Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen“ vom 11.09.2018 aufgeführt, behandelt.
- 2.) Die Änderung der Örtlichen Bauvorschriften „Ziegelwasen, 2. Änderung“ für den Teilbereich Flurstück Nr. 1468, Gemeinde Grafenberg, bestehend aus der Planzeichnung und dem Schriftlichen Teil vom 11.09.2018 werden mit der Begründung vom 11.09.2018 gebilligt und als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss des Gemeinderats ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Grafenberg, den 14.09.2018



Annette Bauer
Bürgermeisterin

Sachdarstellung und Begründung

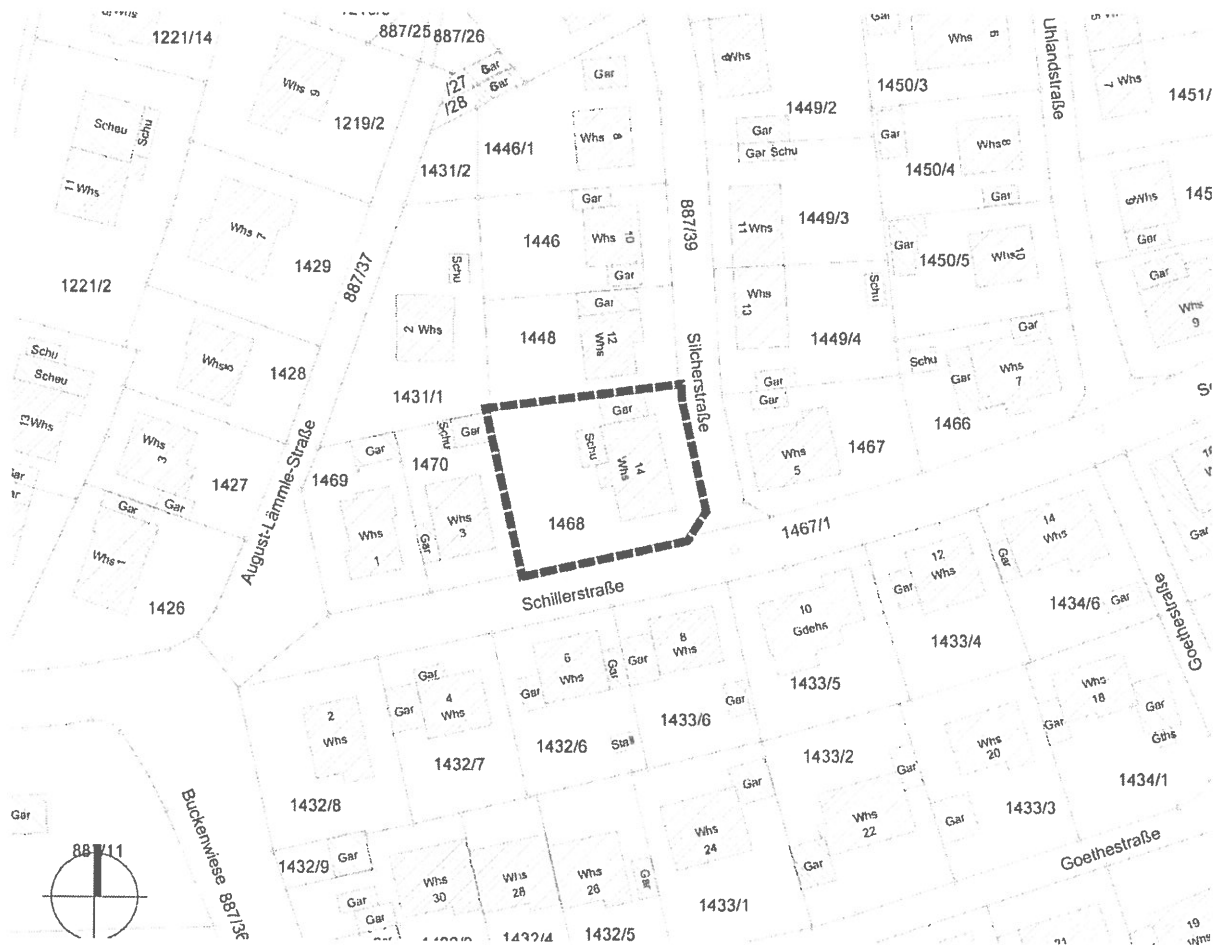
Mit der Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Ziegelwasen, 2. Änderung“ (rechtskräftig seit 12.10.2017) für das Grundstück Silcherstraße 14, Flurstück Nr. 1468 werden die Vorgaben der Abstände von Dachaufbauten zum First und zur Traufe verringert. Dadurch wird der bedingte Dachgeschossausbau ermöglicht, ohne das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung zu überschreiten. Durch diese Möglichkeit des Dachgeschossausbaus kann mehr Wohnraum im Hinblick auf § 1a Abs. 2 BauGB – sparsamer Umgang mit Grund und Boden – im innerörtlichen Bereich untergebracht werden.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Ziegelwasen, 2. Änderung“ und die Festsetzungen der dazugehörigen Örtlichen Bauvorschriften (rechtskräftig seit 12.10.2017) bleiben unberührt.

Die bauordnungsrechtlichen Änderungen sind mit der Umgebungsbebauung städtebaulich zu vereinbaren. Die Grundzüge der städtebaulichen Planung werden durch diese Änderung nicht berührt.

Das Plangebiet befindet sich im Süden von Grafenberg und wird durch die Silcherstraße im Osten, die Schillerstraße im Süden sowie im Norden und Osten durch Grundstücke mit bestehender Wohnbebauung begrenzt.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs umfasst das Flurstück 1468 und beträgt ca. 686 m² und wird wie in nachfolgender Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Verfahren

Die Änderung der Örtlichen Bauvorschriften wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen des § 13 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.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Ein Umweltbericht und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind nicht erforderlich.

Kenntnisse über das Vorkommen besonders geschützter Arten nach dem Bundesnaturschutzgesetz liegen nach derzeitigem Sachstand nicht vor.

Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss zur Änderung der Örtlichen Bauvorschriften „Ziegelwasen, 2. Änderung“ für den Teilbereich Flurstück Nr. 1468 wurde in der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 19.06.2018 gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom 06.07.2018 bis 06.08.2018 durchgeführt. Das Landratsamt Reutlingen wurde im selben Zeitraum angehört. Von Seiten der Bürgerschaft gingen innerhalb der Auslegungsfrist keine Stellungnahmen ein. Die Anregungen des Landratsamtes sind in der Anlage 5 „Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen“ aufgeführt. Gegenüber dem Entwurf haben sich keine Änderungen ergeben.

Anlagen:

Anlage 1 - Planzeichnung Plan Nr. 2 vom 11.09.2018

Anlage 2 - Satzungstext vom 11.09.2018

Anlage 3 - Schriftlicher Teil vom 11.09.2018

Anlage 4 - Begründung vom 11.09.2018

Anlage 5 - Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen vom 11.09.2018



Gemeinde Grafenberg

PLANZEICHNUNG
ZEICHENERKLÄRUNG
Örtliche Bauvorschriften

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
der Bauvorschriften
(§ 74 (8) LBO)



Darstellungen ohne Normencharakter



Übersichtsplan: 1:10.000

Gemeinde Grafenberg

Änderung der Örtlichen Bauvorschriften "Ziegelwasen, 2. Änderung" für den Teilbereich Flurstück Nr. 1468

Aufhebungs- und Auslegungsbeschluss
19.06.2018
Beschluss der Öffentlichkeit gem. § 74 (7) LBO i.V.m.
§ 9 (2) BauGB Besondere der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange gem. § 74 (7) LBO i.V.m.
§ 4 (2) BauGB

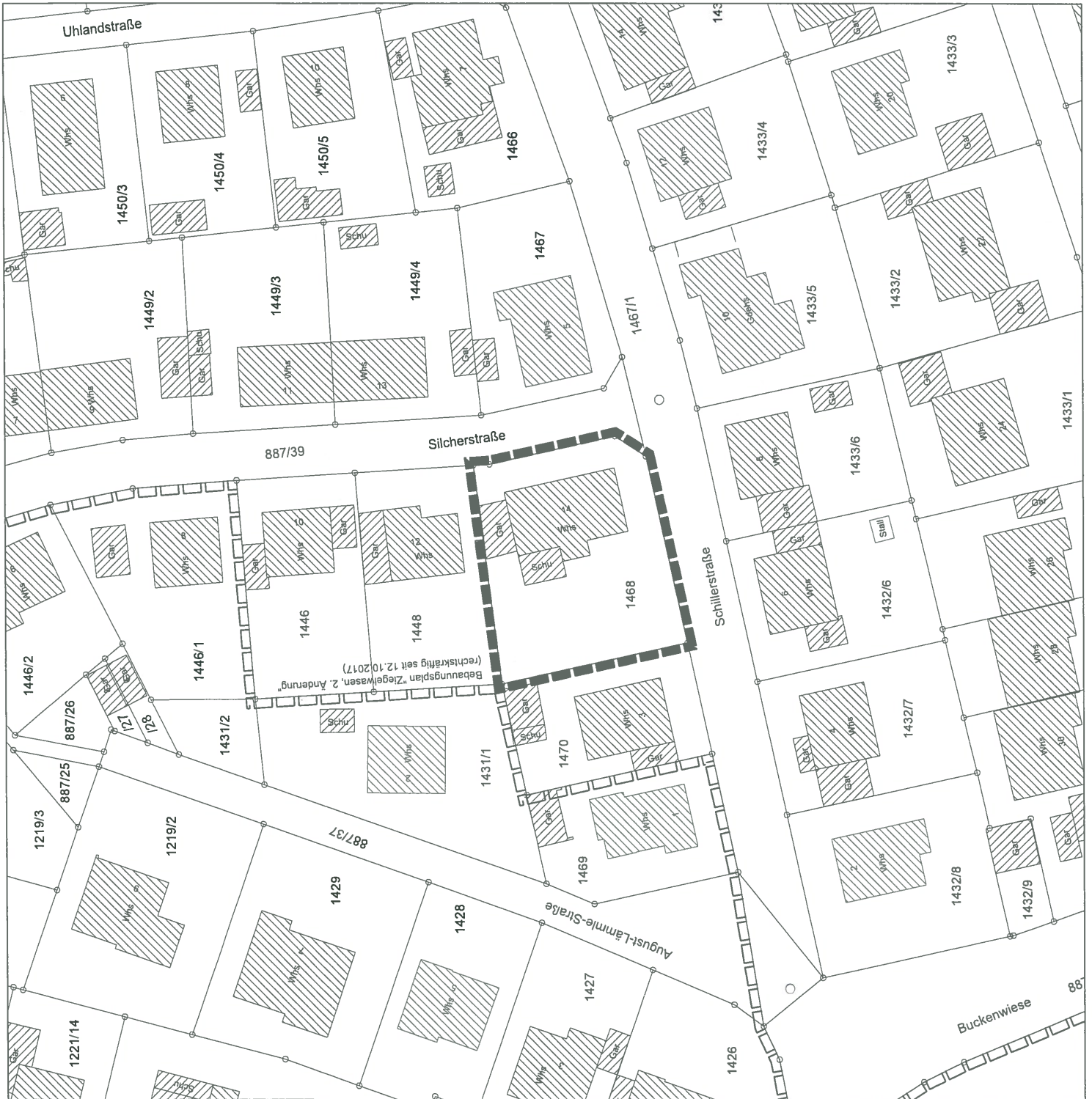
Ausfertiger:
Der technische und sachverständige Inhalt dieser Örtlichen
Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein.
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Durch einstimmige Bekanntmachung am:
Grafenberg, den
Bergemaisleirn
Grafenberg, den
Bergemaisleirn
11.09.2018

Architektur und
Stadtplanung
KUN-FM-1003



Dipl.-Ing.
Clemens Künster
Regierungsbaumeister
Freier Architekt
und Stadtplaner SRL
www.kuon
mail@kuon



Gemeinde Grafenberg
Landkreis Reutlingen

**Satzung zur Änderung der Örtlichen Bauvorschriften
„Ziegelwasen, 2. Änderung“
für den Teilbereich Flurstück Nr. 1468
Gemeinde Grafenberg**

In seiner öffentlichen Sitzung am 25.09.2018 hat der Gemeinderat der Gemeinde Grafenberg gemäß § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung die Änderung der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Ziegelwasen, 2. Änderung“ für den Teilbereich Flurstück Nr. 1468, Gemeinde Grafenberg, nach dem Verfahren für den Bebauungsplan gemäß § 74 (7) LBO als Satzung beschlossen.

**§ 1
Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist die Planzeichnung mit dem Datum vom 11.09.2018 maßgebend.

**§ 2
Bestandteile der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften**

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- Planzeichnung vom 11.09.2018
- Änderungstextteil zu den Örtlichen Bauvorschriften vom 11.09.2018
- Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Ziegelwasen, 2. Änderung“, in Kraft seit 12.10.2017

**§ 3
Inkrafttreten**

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB tritt die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften in Kraft.

Ausgefertigt:

Grafenberg, den

Bürgermeisterin

Änderung der Örtlichen Bauvorschriften „Ziegelwasen, 2. Änderung“ Seite 1/3
für den Teilbereich Flurstück Nr. 1468 11.09.2018
Örtliche Bauvorschriften
Gemeinde Grafenberg, Landkreis Reutlingen 2-1003

Schriftlicher Teil

Änderung der Örtlichen Bauvorschriften „Ziegelwasen, 2. Änderung“ für den Teilbereich Flurstück Nr. 1468

Gemeinde Grafenberg, Landkreis Reutlingen

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt.
Lageplan M 1:500

ÄNDERUNGSTEXTTEIL in der Fassung vom 11.09.2018

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).
- **Baugesetzbuch (BauGB)**
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Ziegelwasen, 2. Änderung“ in Kraft seit 12.10.2017 werden wie folgt geändert:

2.1 Dachform und Dachgestaltung (§ 74 (1) (LBO)

Dachaufbauten:

Alter Text:

- Folgende Abstände sind einzuhalten:
 - zur Traufe: mind. 0,80 m
(Ansichtsmaß gemessen)
 - zum First: mind. 0,80 m
(Ansichtsmaß gemessen)

Neuer Text:

- Folgende Abstände sind einzuhalten:
 - zur Traufe: mind. 0,40 m
(Ansichtsmaß gemessen)
 - zum First: mind. 0,20 m
(Ansichtsmaß gemessen)

Im Übrigen gelten die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Ziegelwasen, 2. Änderung“ in Kraft seit 12.10.2017.

Reutlingen, den

Grafenberg, den

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

Annette Bauer
Bürgermeisterin

Verfahrensmerke

**Änderung der Örtlichen Bauvorschriften „Ziegelwasen, 2. Änderung“
für den Teilbereich Flurstück Nr. 1468**

Gemeinde Grafenberg, Landkreis Reutlingen

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung
- Öffentliche Auslegung

_____ 19.06.2018
_____ 28.06.2018
_____ 06.07.2018 – 06.08.2018

Satzungsbeschluss
(Örtliche Bauvorschriften)

Ausgefertigt:
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Örtlichen
Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss
überein.
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

_____ Grafenberg, den _____

_____ Bürgermeisterin

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden die Örtlichen Bauvorschriften
rechtsverbindlich

_____ Grafenberg, den _____

_____ Bürgermeisterin

Änderung der Örtlichen Bauvorschriften „Ziegelwasen, 2. Änderung“ Seite 1/4
für den Teilbereich Flurstück Nr. 1468 11.09.2018
Begründung
Gemeinde Grafenberg, Landkreis Reutlingen 2-1003

Begründung

Änderung der Örtlichen Bauvorschriften „Ziegelwasen, 2. Änderung“ für den Teilbereich Flurstück Nr. 1468

Gemeinde Grafenberg, Landkreis Reutlingen

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Flächennutzungsplan
5. Umweltverträglichkeit
6. Geltungsbereich
7. Örtliche Bauvorschriften

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Grafenberg gehört zum Landkreis Reutlingen. Die Einwohnerzahl beträgt 2.617 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 4/2017). Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften „Ziegelwasen, 2. Änderung“ befindet sich im Süd-Osten von Grafenberg.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Grafenberg beabsichtigt die Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Ziegelwasen, 2. Änderung“ (rechtskräftig seit 12.10.2017) für das Grundstück Silcherstraße 14, Flurstück Nr. 1468.

Konkret handelt es sich um die Verringerung der Abstände von Dachaufbauten zum First und zur Traufe. Dadurch wird der bedingte Dachgeschossausbau ermöglicht, ohne das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung zu überschreiten. Durch diese Möglichkeit des Dachgeschossausbaus kann mehr Wohnraum im Hinblick auf § 1a Abs. 2 BauGB – sparsamer Umgang mit Grund und Boden – im innerörtlichen Bereich untergebracht werden. Die Änderungen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind mit der Umgebungsbebauung städtebaulich zu vereinbaren. Die Grundzüge der städtebaulichen Planung werden durch diese Änderung nicht berührt.

3. Verfahren

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um die Änderung der bestehenden Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Ziegelwasen, 2. Änderung“ (rechtskräftig seit 12.10.2017). Die Grundzüge der Planung sind von der Änderung nicht berührt, da es sich hierbei im Wesentlichen um eine geringfügige Erweiterung der bauordnungsrechtlichen Bauvorschriften für die Errichtung von Dachaufbauten handelt.

Das Verfahren zur Änderung der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Ziegelwasen, 2. Änderung“ richtet sich gemäß § 74 Abs. 7 LBO nach dem Verfahren zur Änderung eines Bebauungsplans gemäß § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren).

Die Voraussetzungen des § 13 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.

Von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen.

4. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Metzingen-Grafenberg-Riederich, Stand Mai 2013, ist die Fläche des Plangebiets als Wohnbaufläche dargestellt.

5. Umweltverträglichkeit

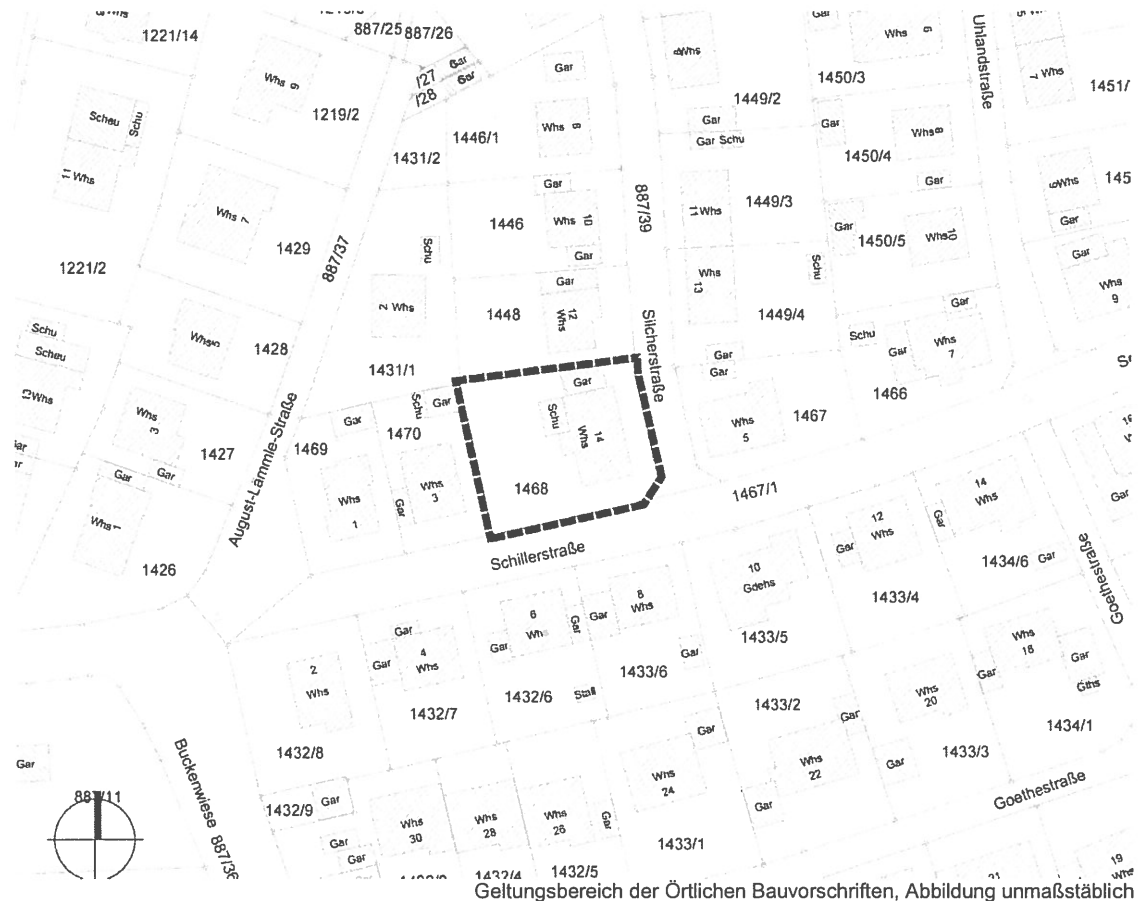
Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Ein Umweltbericht und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind nicht erforderlich.

Kenntnisse über das Vorkommen besonders geschützter Arten nach dem Bundesnaturschutzgesetz liegen nach derzeitigem Sachstand nicht vor. Unabhängig davon sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG einzuhalten. Bei Bedarf sind von den Eigentümern rechtzeitig die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu veranlassen und mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Reutlingen abzustimmen.

6. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Süden von Grafenberg und wird durch die Silberstraße im Osten, die Schillerstraße im Süden sowie im Norden und Osten durch Grundstücke mit bestehender Wohnbebauung begrenzt.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs umfasst das Flurstück 1468 und beträgt ca. 686 m² und wird wie in nachfolgender Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften, Abbildung unmaßstäblich

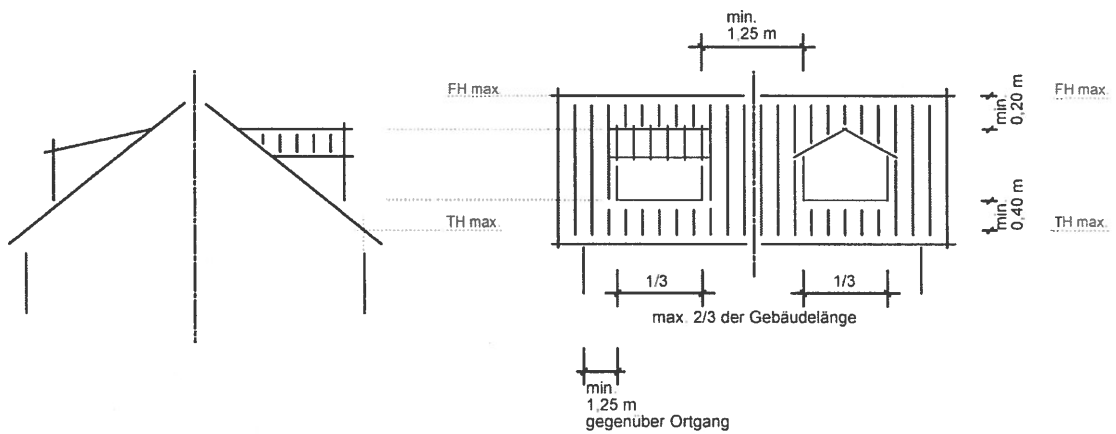
7. Örtliche Bauvorschriften

Die Änderungen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen betreffen die Gestaltung von Dachaufbauten und gelten für das Flurstück Nr. 1468. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Ziegelwasen, 2. Änderung“ und die der dazugehörigen Örtlichen Bauvorschriften (rechtskräftig seit 12.10.2017) bleiben unberührt.

Durch die Verringerung des Mindestabstandes von Dachaufbauten zur Traufe und zum First, gemessen im Ansichtsmaß (siehe Skizze), kann das Dachgeschoss entsprechend modernen Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgebaut werden, ohne die Festsetzungen der Vollgeschosse und Geschossflächenzahl zu überschreiten.

Folgende Änderungen werden vorgenommen:

Abstand zur Traufe: alt = mind. 0,80 m / neu = mind. 0,40 m
Abstand zum First: alt = mind. 0,80 m / neu = mind. 0,20 m



Reutlingen, den

Grafenberg, den

Clemens Künster
Dipl. Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Annette Bauer
Bürgermeisterin

Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen
 Änderung der Örtlichen Bauvorschriften „Ziegelwasen, 2. Änderung“
 für den Teilbereich Flurstück Nr. 1468
 Gemeinde Grafenberg, Landkreis Reutlingen

Seite 1/1
 11.09.2018

1003

	Stellungnahmen zur Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Frist vom 06.07.2018 – 06.08.2018
1.1	<p>Landratsamt Reutlingen Kreisbauamt Postfach 2143 72711 Reutlingen</p> <p><u>Schreiben vom 03.08.2018</u></p> <p>Planungsrechtliche und städtebauliche Gesichtspunkte Gemäß Ziffer 2. Ziel und Zweck der Planung soll durch die Anpassung der örtlichen Bauvorschriften ein erweiterter Dachgeschossausbau ermöglicht werden, durch den mehr Wohnraum im Hinblick auf § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) im innerörtlichen Bereich untergebracht werden kann. Warum die Änderung vor diesem Hintergrund nur für ein einzelnes Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ziegelwasen 2. Änderung“ durchgeführt wird, ist nicht nachvollziehbar. Es wird angeregt, den erweiterten Dachgeschossausbau im gesamten Plangebiet zu ermöglichen.</p> <p>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes Zum Planentwurf vom 23.04.2018 (Anpassung der Abstände von Dachaufbauten zum First und zur Traufe) werden aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p>	<p>Um den Bedarf an Wohnraum vorrangig im innerörtlichen Bereich abdecken zu können, wurde in den vergangenen Jahren die Zulässigkeit von Dachaufbauten in den Örtlichen Bauvorschriften verschiedener Bebauungspläne für die betreffenden Plangebiete insgesamt ergänzt bzw. erweitert und somit der Dachgeschossausbau ermöglicht. Für Sonderfälle bei konkreten Vorhaben wird darüber hinaus je nach Erfordernis ein gesondertes Änderungsverfahren durchgeführt.</p> <p>BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs.</p>
	<p>Reutlingen, den</p> <p>Clemens Künster Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister Freier Architekt + Stadtplaner SRL</p>	<p>Grafenberg, den</p> <p>Annette Bauer Bürgermeisterin</p>