

Fassung vom 2017-04-24  
Projekt Nr.: 2016-040

Anlage: 2  
1. Fertigung



Gemeinde Vörstetten  
Kirchstraße 2  
79279 Vörstetten

## **Gemeinsame Begründung zur 5. Bebauungsplanänderung**

**Bebauungsplan : „Gottesacker, 5. Änderung“  
mit planungsrechtlichen Festsetzungen und  
örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

Ausgefertigt: Lahr/Vörstetten, .....

Planer:

Bürgermeister:

Lars Brügger

## 1. Allgemeines

### 1.1 Erfordernis der Planänderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gottesacker“ wurde im Jahr 1980 aufgestellt. Zwischenzeitlich wurde er vier Mal geändert. Es handelte sich damals um die bauliche Erweiterung des Orts in westliche Richtung.

Der Gemeinde Vörstetten liegt nun für das Grundstück Flst. Nr. 3553 ein Bauantrag vor. Dieser sieht eine Ergänzungsbebauung in Form von zwei neuen Baukörpern, aufgeteilt in zwei Bauabschnitten, vor. Aufgrund der am Bestand orientierten Ausweisung des Baufensters in L-Form ist dies jedoch auf jetziger Planungsgrundlage nicht realisierbar. Um eine Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens herzustellen, ist hierfür eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Auszug aus der vorliegenden Hochbauplanung:



## 1.2 Ziele und Zwecke der Planänderung

Durch diese 5. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gottesacker“ in einem sog. Deckblattverfahren und durch punktuelle Änderung der Schriftlichen Festsetzungen können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neubebauung auf dem Flst. Nr. 3553 geschaffen werden.

Inhalte dieser punktuellen Änderung sind:

- Änderung der Art der baulichen Nutzung von Dorfgebiet in allgemeines Wohngebiet (Deckblatt)
- Neufassung der überbaubaren Grundstücksfläche (Deckblatt)
- Neuregelung der Nebenanlagen (Schriftliche Festsetzungen)
- Erhöhung der Grund- und Geschossflächenzahl (Deckblatt)
- Änderung der Bauweise (Deckblatt)
- Änderung der Zahl der Vollgeschosse (Deckblatt)
- Erhöhung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten (Schriftliche Festsetzungen)
- Entfall der festgesetzten Sockel- und Kniestockhöhe und stattdessen Festsetzung einer maximalen Firshöhe (Schriftliche Festsetzungen)
- Änderung der Firstrichtung (Deckblatt)
- Änderungen der Dachgestaltung (Deckblatt und Schriftliche Festsetzungen)
- Erhöhung der nachzuweisenden Stellplätze (Schriftliche Festsetzungen)
- Regelung der Einfriedungen (Schriftliche Festsetzungen)
- Festsetzung eines Baumerhalts (Deckblatt)

Ein wichtiges Ziel dieser Änderung ist trotz Vergrößerung des Gestaltungsspielraums den gewachsenen dörflichen Charakter dieses Gebiets zu erhalten und zu sichern.

Die Gemeinde Vörstetten möchte zudem mittels dieser Bebauungsplanänderung das Bauen im Bestand bzw. die Innenentwicklung fördern und stärken. Vorhandene Potentiale im bebauten Bereich sollen genutzt werden. Die Inanspruchnahme von Freiflächen sowie die Erstellung zusätzlicher Erschließungsanlagen sollen somit verlangsamt und wenn möglich auch reduziert werden. Damit kann dem Grundsatz

„Innen- vor Außenentwicklung“, der in § 1 Abs. 5 BauGB verankert ist, Rechnung getragen werden.

Mit dieser Bebauungsplanänderung kann ein Beitrag zur Innenentwicklung und zugleich Nachverdichtung im Bestand geleistet werden. Das Änderungsverfahren wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Nach der Novellierung des Baugesetzbuchs im Januar 2007 trat das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Kommunen in Kraft. So können gemäß § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch nun für Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt bzw. geändert werden. Abhängig davon ist, dass der Geltungsbereich, hier der Änderungsbereich, weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche umfasst und keine FFH-Gebiete oder europäischen Vogelschutzgebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB berührt werden, so dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP-G nicht erforderlich ist. Wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts und auf das Monitoring verzichtet werden. Bei der Änderung dieses Bebauungsplans sind die oben genannten Voraussetzungen erfüllt.

### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung**

Die Bebauungsplanänderung erfolgt in punktueller Form zum Einen als sog. Deckblatt zum zeichnerischen Teil. Der Geltungsbereich dieser 5. Änderung ist dort dargestellt und umfasst das Grundstück Flst. Nr. 3553, Kirchstraße 13.

Zum Anderen werden die für diesen Änderungsbereich geltenden Schriftlichen Festsetzungen punktuell geändert.

### **1.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse**

Das Grundstück innerhalb des Deckblatts befindet sich in Privateigentum.

## 1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich des Deckblatts als bestehende Mischbaufläche dargestellt.

Die Bebauungsplanänderung nach § 13 a BauGB bedarf keiner vorherigen Anpassung des FNP. Dieser wird nach Abschluss des Verfahrens berichtigt.

## 2. Inhalt der Planänderung

**Gegenstand der Änderung ist der gemeinsame zeichnerische Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gottesacker“ in Form eines Deckblatts. Die rechtskräftigen Schriftlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan werden für diesen Änderungsbereich (Deckblatt) ebenfalls punktuell geändert. Die Änderungen (zeichnerisch und schriftlich) betreffen ausschließlich das Grundstück Flst. Nr. 3553.**

### 2.1 Änderung in Form eines punktuellen Deckblatts

#### 2.1.1 Deckblatt – Flst. Nr. 3553, Kirchstraße 13

Art der baulichen Nutzung:

Das Plangebiet ist als Dorfgebiet ausgewiesen. Eine landwirtschaftliche Nutzung liegt jedoch bereits heute nicht mehr vor. Die Planung sieht künftig schwerpunktmäßig eine Wohnnutzung vor. Aus diesem Grund erfolgt eine Anpassung der Art der baulichen Nutzung. Im Rahmen dieser Änderung wird das Grundstück gemäß Bestand und Planung als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

#### Überbaubare Grundstücksfläche:

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im rechtskräftigen Bebauungsplan über ein L-förmiges Baufenster definiert. Die Baugrenzen orientieren sich dabei an der jetzigen Bestandsbebauung. Im Südwesten des Grundstücks ist daher keine Bebauung möglich. In Anlehnung an die vorliegende Hochbauplanung werden nun 3 Einzelbaufenster ausgewiesen. Entlang der Kirchstraße wird das Instrument der Baulinie eingesetzt, um eine räumliche Fassung des Straßenraums zu sichern.

#### Bauweise:

Aufgrund der Ausweisung von Einzelbaufenstern, die die erforderlichen Grenzabstände einhalten, wird die Bauweise angepasst. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise (Grenzbebauung) ist nicht mehr erforderlich. Stattdessen wird eine offene Bauweise geregelt.

#### Firstrichtung:

Auch die Hauptgebäuderichtung ist in Anlehnung an den Bestand L-förmig ausgewiesen. Um eine für den Grundstückszuschnitt optimierte Gebäudestellung zu ermöglichen, wird die Firstrichtung giebelständig zur Kirchstraße ausgewiesen. Im südöstlichen Baufenster wird jedoch die Firstrichtung wahlweise trauf- oder giebelständig zur Kirchstraße geregelt. Von der Ausrichtung bietet sich die traufständige Gebäudestellung an. Aus städtebaulicher Sicht wäre eine parallele Ausrichtung zur Kirchstraße wünschenswert, da sie den Platz räumlich besser fassen würde.

#### Grund- und Geschossflächenzahl

In der Nutzungsschablone im rechtskräftigen zeichnerischen Teil ist die Grundflächenzahl auf maximal 0,37, die Geschossflächenzahl auf maximal 0,7 festgesetzt. Um eine Nachverdichtung im Bestand zu ermöglichen, muss in der Konsequenz auch das Maß der baulichen Nutzung erhöht werden. Daher wird die Grundflächenzahl auf maximal 0,4, die Geschossflächenzahl auf maximal 0,8 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse:

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf I +D begrenzt. Bei einem sinnvollen Ausbau des Dachgeschosses mit Einbau von Gauben entsteht in der Berechnung im Dachgeschoss ein weiteres Vollgeschoss. Deshalb erfolgt in der Nutzungsschablone im Deckblatt eine Anpassung auf maximal II Vollgeschosse.

Dachneigung:

Die Dachneigung ist mit 45 -50° auf Steildachformen beschränkt. Hier entsteht im Dachspitz sehr viel Volumen, das schlecht genutzt werden kann. Um kompaktere Bauformen ermöglichen zu können, wird der Dachneigungsspielraum auf 40-50° aufgeweitet.

Baumerhalt:

Der bestehende Baum an der Kirchstraße wird als zu erhaltender Baumbestand gekennzeichnet.

## **2.2 Punktuelle Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen für den Änderungsbereich**

### **2.1.1 Planungsrechtliche Festsetzung: § 2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Zahl der zulässigen Zahl der Wohneinheiten wird von 2 auf 3 Wohneinheiten je Wohngebäude erhöht. Neben der Hauptwohnung können so zusätzlich zwei kleinere Einheiten angeboten werden, ohne die Gesamtkubatur des Gebäudes zu verändern.

### **2.1.2 Planungsrechtliche Festsetzung: § 5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die rechtskräftigen Bebauungsvorschriften regeln, dass Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der Baufenster zugelassen sind. Da diese im Deckblatt als Briefmarkenbaufenster, eng ausgerichtet an der Hochbauplanung, ausgewiesen sind, wird für Nebenanlagen eine Ausnahme geregelt.

Sofern Nebenanlagen einen umbauten Raum von 20 m<sup>3</sup> nicht überschreiten, dürfen diese auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

### **2.1.3 Planungsrechtliche Festsetzung: § 6 Höhenlage der baulichen Anlagen**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist zusätzlich zur maximalen Traufhöhe eine Sockel- und Kniestockhöhe geregelt. Städtebaulich liegt der Schwerpunkt auf der möglichen Gesamtkubatur, die entstehen kann, weniger auf der Höhenlage der einzelnen Geschossebenen. Deshalb wird auf die Festsetzung einer maximalen Sockel- und Kniestockhöhe verzichtet. Um jedoch eine Höhenbegrenzung zu erreichen, wird neu eine maximale Firsthöhe aufgenommen. Da die überbaubare Grundstücksfläche großzügig gefasst wird, reichen die Festsetzungen der Traufhöhe, der Zahl der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl allein nicht aus, die Höhenentwicklung zu steuern. Bei breiten Gebäude mit sehr steiler Dachneigung würden Volumen und damit Gesamthöhen entstehen, die dem vorherrschenden Charakter widersprechen. Die nun festgesetzte Beschränkung der Firsthöhe auf 9 m entspricht der Umgebungsbebauung. So kann gewährleistet werden, dass sich die neuen Gebäude trotz Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse und damit der möglichen höheren Traufhöhe dennoch städtebaulich in das Gesamtbild einfügen.

### **2.1.4 Planungsrechtliche Festsetzung: § 7 Garagen und Stellplätze § 12 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet WA**

Zur Klarstellung werden diese Festsetzungen neu gefasst. Je Wohneinheit müssen, wie bisher auch bereits geregelt, mindestens 2 Stellplätze nachgewiesen werden. Hinsichtlich ihrer Lage werden Garagen und Carports auf die Baufenster beschränkt. Stellplätze dürfen jedoch auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

### **2.1.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzung: § 1 Dachform**

Um bei den nun flacher möglichen Dächern einen sinnvollen Ausbau des Dachgeschosses zu fördern, wird die Festsetzung zur Dachform ergänzt. Die Dachform von Dachaufbauten und Wiederkehren (Unterbrechung der Traufe - mit oder ohne Versatz in der Fassade) darf, einschließlich einem Flachdach, frei gewählt werden. Zu-

dem wird die Dachform baulicher Nebenanlagen von den bestehenden Festsetzungen ausgenommen und ist somit frei wählbar.

Um die Dachgestaltung als solches eindeutig regeln zu können, werden Maximalabmessungen definiert. Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen pro Dachseite maximal 1/3 der Dachlänge umfassen. Die einzelnen Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind in ihrem Außenmaß auf 3,00 m beschränkt. Bei mehreren Dachaufbauten oder Dacheinschnitten pro Dachseite sind diese in ihrer Größe (Höhe und Breite) sowie Gestaltung (Dachneigung und Dachform) aufeinander abzustimmen und einheitlich zu gestalten. Der Abstand von Dachaufbauten und Dacheinschnitten zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Der Abstand untereinander muss mindestens 1,00 m betragen.

#### **2.1.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzung: § 2 Dachneigung**

Auch hinsichtlich der Dachneigung von baulichen Nebenanlagen, Dachaufbauten und Wiederkehren erfolgt eine Ergänzung.

Die Dachneigung von baulichen Nebenanlagen wird auf 0 – 10° begrenzt.

Hinsichtlich der Dachgestaltung von Hauptgebäuden ist bei einem flach geneigten Hauptdach eine Gaube ggf. nur als Flachdachgaube realisierbar. Dies wird künftig möglich sein.

#### **2.1.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzung: § 3 Dachdeckung**

Als Dachdeckung sind Tonziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Die Farbgebung des Dachdeckungsmaterials ist rechtlich nicht mehr durchsetzbar. Deshalb wird die Farbvorgabe aus der Festsetzung herausgenommen und unter Ziffer IV – Hinweise als Empfehlung aufgenommen. Zu den roten bis braunen Farbtönen wurden noch grau und anthrazit aufgenommen.

Eine Ausnahme bei der festgesetzten Dachdeckung gilt für begrünte Dachflächen, Solaranlagen, Fotovoltaikanlagen, bauliche Nebenanlagen, Dachaufbauten und Wiederkehre.

### **2.1.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzung: § 5 Einfriedungen**

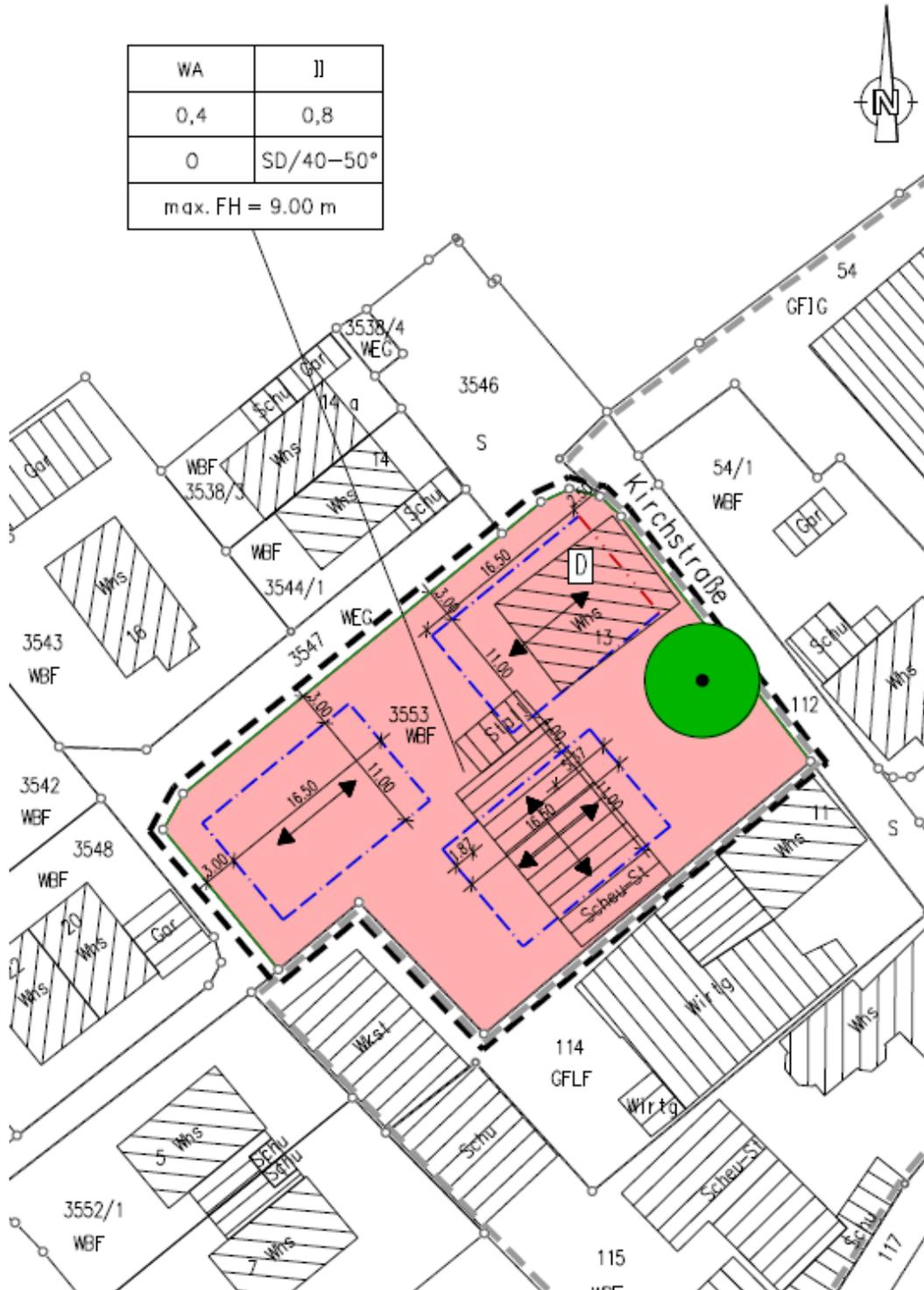
Die zulässigen Einfriedungen im Änderungsbereich werden neu geregelt. Sie werden entlang öffentlicher Wege und Verkehrsflächen hinsichtlich ihrer Höhe zur Wahrung von Sichtverhältnissen in der Höhe auf maximal 0,80 m begrenzt. Entlang der übrigen Grundstücksflächen dürfen sie eine Maximalhöhe von 1,50 m nicht überschreiten. Künstliche Einfriedungen müssen straßenseitig blickdicht durch Hecken begrünt werden. Gabionenmauern werden generell ausgeschlossen.

**Diese punktuellen Änderungen der Schriftlichen Festsetzungen gelten ausschließlich für den Änderungsbereich – Grundstück Flst. Nr. 3553 (Deckblatt).**

**Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan  
(Stand Aufstellung)**



**Geplante Änderung  
(Deckblatt)**



## 2.2      **Artenschutz**

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind allein auf die Verwirklichungshandlung bezogen und gelten damit unmittelbar nur auf die Zulassungsentscheidung für ein Vorhaben. Da es sich im vorliegenden Fall um ein Einzelvorhaben handelt und zeitlich in zwei Bauabschnitten realisiert werden soll, ist es sinnvoll, das Thema des Artenschutzes auf der Ebene der Baugenehmigung zu klären und abzuhandeln.

## 2.3      **Verkehrsplanung/Abfallentsorgung**

Die Erschließung ist über den Bestand gesichert. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind von dieser Bebauungsplanänderung in keinster Weise betroffen.

Auch die Abfallentsorgung erfolgt nach wie vor über das bestehende Straßensystem. Die Grundstücksbesitzer/Bewohner können die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll und Grünabfälle) entlang der mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen (bis 10,30 m Länge) befahrbaren öffentlichen Erschließungsstraße zur Abholung bereitstellen.

## 2.4      **Technische Ver- und Entsorgung**

Die Leitungsnetze im öffentlichen Raum (Entwässerung im Trennsystem, Wasserversorgung, Stromversorgung, Telekommunikation) werden durch diese Bebauungsplanänderung in ihrem Bestand nicht berührt.

## 2.5      **Kampfmittel**

Für das Plangebiet wurde keine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt.

Der Gemeinde Vörstetten liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vor bzw. traten im Rahmen der Bautätigkeiten im Umfeld nicht auf.

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, sollten diese unverzüglich dem Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt werden.

### **3. Bebauungsvorschriften / Gemeinsamer zeichnerischer Teil**

Die rechtskräftigen Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan werden punktuell geändert. Diese Änderungen/Ergänzungen gelten ausschließlich für das Grundstück Flst. Nr. 3553. Die übrigen Festsetzungen bleiben unverändert. Auf die Ursprungsfassung vom 18.02.1980, die 2. Änderung vom 12.03.1984 und die 3. Änderung vom 19.01.1987 wird hiermit verwiesen.

Die Änderungen im gemeinsamen zeichnerischen Teil für dieses Grundstück erfolgen im sog. „Deckblattverfahren“.

### **4. Umweltverträglichkeit**

Da es sich bei dieser Bebauungsplanänderung um eine Maßnahme zur Nachverdichtung im Innenbereich/Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, können die Vorschriften nach § 13a BauGB - beschleunigtes Verfahren - angewendet werden. Daher kann gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden. Eingriffe, die auf Grund dieser Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund ist hierfür kein Ausgleich erforderlich.

### **5. Auswirkungen**

#### **5.1 Infrastruktur**

Durch diese Bebauungsplanänderung wird keine Herstellung oder Erweiterung von Infrastruktureinrichtungen erforderlich.

## 5.2 **Bodenordnung**

Eine gesetzliche Baulandumlegung ist nicht erforderlich.

## 5.3 **Kosten**

Durch diese Änderung des Bebauungsplans entstehen Planungskosten für das Änderungsverfahren des Bebauungsplans.

## 6. **Nachrichtlich übernommene Hinweise**

### 6.1 **Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde Vörstetten umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzzeitigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Aufgestellt: Lahr, 05.04.2017

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin