

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI MISCHGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
 Ⓞ GESCHOSSFLÄCHENZAHL
 TH/ FH TRAUFHÖHE / FIRSHÖHE

BAUWEISE, BAUGRENZE

○ OFFENE BAUWEISE
 — BAUGRENZE
 - - - BAUGRENZE ENTFALLEND

HINWEIS: DIE ZULÄSSIGEN DACHFORMEN u. DACHNEIGUNGEN SIND IN DEN ORTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZIFFER 2.1 FESTGESETZT

VERKEHRSFLÄCHEN

GEHWEGFLÄCHE
 FAHRBAHNFLÄCHE

SONSTIGE VERBINDLICHE PLANZEICHEN

VON SICHTBEHINDERNDER NUTZUNG ÜBER 0,80 m HÖHE FREIZUHALTENDE FLÄCHE
 — GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES "BREITE"
 — GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES "BREITE I. ÄNDERUNG"
 — GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES "BREITE II"
 — GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES "BREITE II 1. ÄNDERUNG"

SONSTIGE UNVERBINDLICHE PLANZEICHEN

— GEPLANTE FLURSTÜCKSGRENZE
 — HÖHENSCHICHTLINIE

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS AM: 25.09.2018

BÜRGERBETEILIGUNG AM: _____

OFFENLEGUNG DES ENTWURFES VOM: _____

SATZUNGSBESCHLUSS AM: _____

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
 DES SATZUNGSBESCHLUSSES AM: _____

RECHTSKRÄFTIG AM: _____

GEMÄSS BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
 IN DER NEUESTEN FASSUNG

AUSGEFERTIGT:
 OBERNDORF A.N., DEN
 BÜRGERMEISTER

(Hermann Acker)

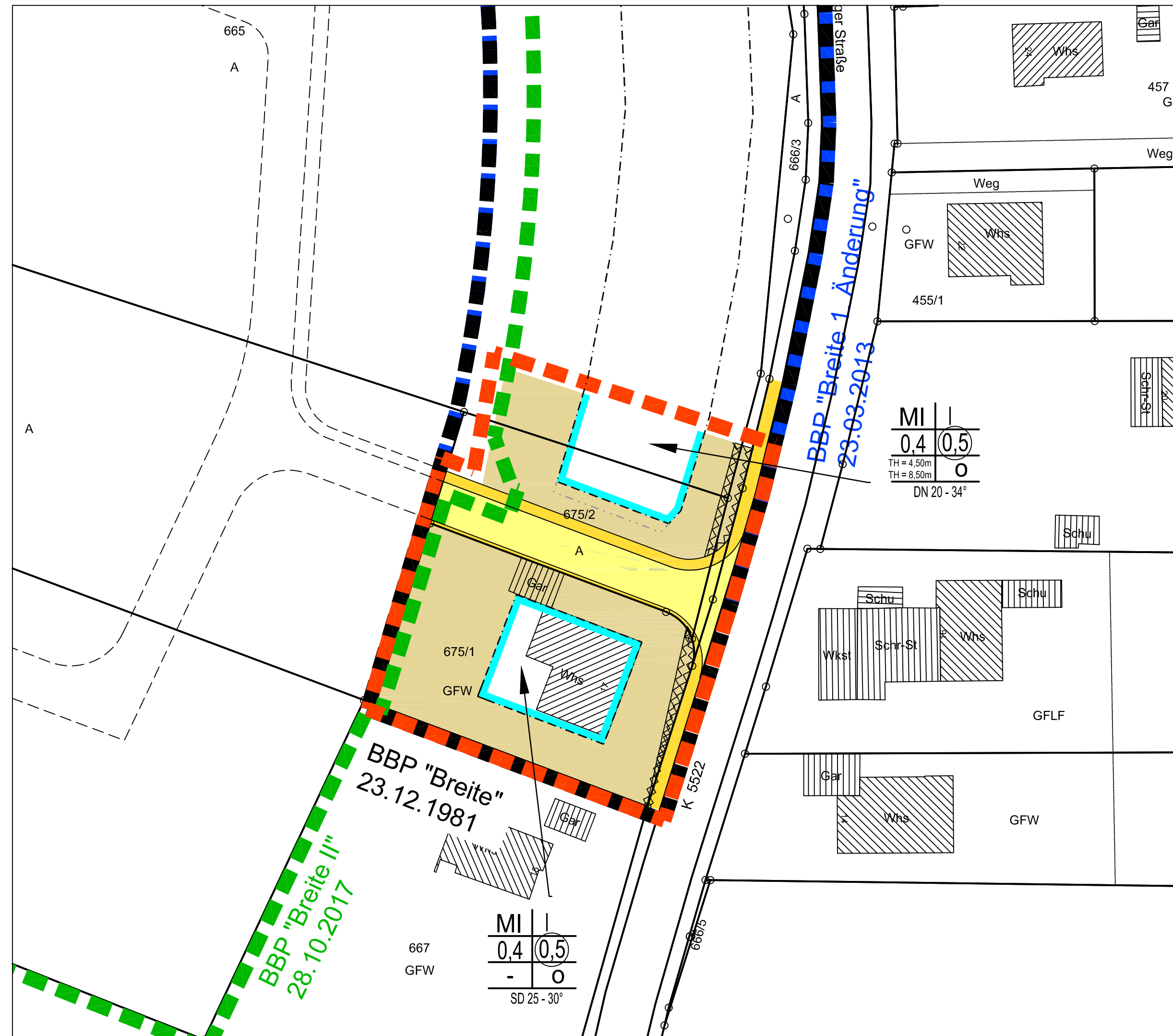
STADT: OBERNDORF AM NECKAR
 GEMARKUNG: BEFFENDORF
 LANDKREIS: ROTTWEIL

**BEBAUUNGSPLAN
 BREITE - 3. ÄNDERUNG**

M. 1:500

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GmbH
 WILFRIED BAKER ANDRE LEOPOLD
 STADIONSTRASSE 27 78628 ROTTWEIL
 Tel.: 0741 / 280 000-0 Fax: 0741 / 280 000-50

24.08.2018



MI	I
0,4	0,5
TH = 4,50m	○
TH = 8,50m	○
DN 20 - 34°	

MI	I
0,4	0,5
-	○
SD 25 - 30°	

STADT **OBERNDORF**
STADTTEIL **BEFFENDORF**
LANDKREIS **ROTTWEIL**

B E B A U U N G S P L A N

>> BREITE <<

3. Änderung

ENTWURF

24.08.2018

**Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen
Festsetzungen des Lageplans werden folgende**

**PLANUNGSRECHTLICHE
FESTSETZUNGEN**

aufgestellt:

Ziffer	Inhalt
1.	Rechtsgrundlagen
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen
2.1	Art der baulichen Nutzung
2.1.1	Mischgebiet (MI)
2.2	Maß der baulichen Nutzung
2.3	Zahl der Vollgeschosse
2.4	Bauweise
2.5	Stellung baulicher Anlagen
2.6	Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind
2.6.1	Sichtfelder
2.7	Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege Und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.7.1	Beleuchtung
2.7.2	Schonender Umgang mit Grund und Boden
2.7.3	Überdachung für Flächen mit möglichen Gefährdungspotentialen
3.	Nachrichtlich Übernahme, Denkmalschutz
3.1	Archäologische Denkmalpflege

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch in der Form der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGB. I. S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634)
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548)
- 1.3 Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I. S. 3465)
- 1.4 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (AVV über genehmigungsbedürftigen Anlagen nach § 16 Gewerbeordnung) vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26/1998, S. 503)
- 1.5 DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)
- 1.6 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBI. S.797), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.12.2014 (GBI. I. S. 686)
- 1.7 Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBI. S. 157), zuletzt geändert durch Art.11 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBI. Nr. 17, S. 389)
- 1.8 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I. S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I. S.3370)
- 1.9 Bundes- Naturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I. S. 3434)
- 1.10 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I. S.2771)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung **(§§ 1-15 BauNVO + § 9 BauGB)**

2.1.1 Mischgebiet **(MI) - § 6 BauNVO**

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind: gemäß § 1 (5) BauNVO

- Sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Nicht zulässig sind: gemäß § 1 (6) BauNVO

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Gebiete

2.2 Maß der baulichen Nutzung **(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)**

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) sind im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse **(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)**

Die maximale Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.

2.4 Bauweise **(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 (2) BauNVO)**

Festgesetzt ist die >>offene Bauweise (o)<<. Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen sind bis maximal 50 m Länge zulässig.

2.5 Stellung baulicher Anlagen **(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Die wesentlichen Gebäudeaussenkanten sind parallel bzw. rechtwinklig zur im zeichnerischen Teil eingezeichneten Hauptfirstrichtung zu erstellen.

2.6 Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind **(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

2.6.1 Sichtfelder

An der Straßeneinmündung K 5522 sind die aus Verkehrssicherheitsgründen im Plan eingezeichneten Flächen (Sichtfelder) von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen wie z.B. Garagen, Nebenanlagen, Einfriedungen, Stellplätze, Aufschüttungen von mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

2.7 Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

2.7.1 Beleuchtung

Außenleuchten sollten mit insektenverträglichen Leuchtmitteln (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED) ausgestattet werden.

2.7.2 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen.

Im Bereich der Auftragsstellen ist der Oberboden vorher abzuschieben und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen.

2.7.3 **Überdachung für Flächen mit möglichen Gefährdungspotentialen**

Bereiche, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind zu überdachen. Das Regenwasser aus diesen Dachflächen muss separat zum Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Ableitungen aus Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, DENKMALSCHUTZ **(§ 9 (6) BauGB i.V. mit DSchG)**

3.1 Archäologische Denkmalpflege

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

Aufgestellt:

Oberndorf, den 25.09.2018

.....
Hermann Acker
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Oberndorf, den

.....
Hermann Acker
Bürgermeister

STADT **OBERNDORF**
STADTTEIL **BEFFENDORF**
LANDKREIS **ROTTWEIL**

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DAS PLANGEBIET

>> BREITE <<
3. Änderung

ENTWURF
24.08.2018

Folgende

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

werden aufgestellt:

Ziffer	Inhalt
---------------	---------------

- | | |
|-----------|---|
| 1. | Rechtsgrundlagen |
| 2. | Örtliche Bauvorschriften |
| 2.1 | Dachformen, Dachneigung |
| 2.2 | Dachaufbauten, Dacheinschnitte |
| 2.3 | Gestaltung von Fassaden |
| 2.4 | Regenerative Energien |
| 2.5 | Einfriedungen |
| 2.6 | Außenantenne |
| 2.7 | Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen |
| 3. | Hinweise |
| 3.1 | Kanalhausanschlüsse |
| 3.2 | Dränungen |
| 4. | Gestaltungsempfehlungen |
| 4.1 | Erdgeschossfussbodenhöhe |

1. RECHTSGRUNDLAGE

- 1.1** Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, berichtigt S 416), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 Dachformen, Dachneigungen **(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- Dachformen sind freibleibend
- Dachneigungen sind zwischen 20° und 34° zulässig.
- Freistehende Garagen sind mit einem Flachdach auszubilden.

2.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte **(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- Dachaufbauten sind nicht zulässig
- Dacheinschnitte sind auf maximal halbe Gebäudelänge beschränkt und müssen durch einen mindestens 1 m breiten Dachstreifen allseitig begrenzt sein.

2.3 Gestaltung von Fassaden **(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Bei der Gestaltung von Fassadenflächen dürfen blankglänzende Elemente nicht verwendet werden.

2.4 Regenerative Energien **(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Anlagen zur Nutzung der Erd-, Luft- und Sonnenwärme sind zulässig.

2.5 Einfriedungen **(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- Im Vorgartenbereich sind Holzzäune bis maximal 80 cm über dem Gehweg oder Hecken in gleicher Höhe zulässig. In den übrigen

Bereichen können auch Maschendrahtzäune für den Wildschutz bis maximal 2,00 m Höhe und Hecken zugelassen werden.

- Als Begrenzung zum Gehweg sind zusätzlich Stellplatten und Mauern bis maximal 2,00 m Höhe zulässig.

2.6 Außenantennen **(§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

Für jedes Gebäude ist maximal 1 Außenantenne zulässig.

2.7 Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen **(§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

- Stromleitungen, Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind nur als Erdverkabelung zulässig.

3. H I N W E I S E

3.1 Kanalhausanschlüsse

Kanalhausanschlüsse für Gebäude, die mit ihren Ablaufeinrichtungen unterhalb der Rückstauenebene liegen, sind mit Hebeanlagen oder Rückstauverschlüssen zu versehen.

3.2 Dränungen

Im Falle des Anschnitts von Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte, ist deren Vorflut zu sichern, bzw. wieder herzustellen. Ein Anschluss an der öffentlichen Schmutzwasser-Kanalisation ist nicht zulässig.

4. GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN

4.1 Erdgeschossfussbodenhöhen

Die im Gestaltungsplan eingetragenen Erdgeschossfussbodenhöhen (EG 679,60) sind NN-Höhen nach neuem System. Sie sind auf das vorhandene Gelände und die Straßenhöhen abgestimmt, sichern die Entwässerungsmöglichkeit der Gebäude in den in der K 5522 vorhandenen Abwasserkanal und stellen so einen Richtwert für den Bauherrn dar. Es ist eine maximale Abweichung von 50 cm nach oben und unten zulässig.

Aufgestellt:

Oberndorf, den 25.09.2018

.....
Hermann Acker
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Oberndorf, den

.....
Hermann Acker
Bürgermeister

STADT **OBERNDORF**
STADTTEIL **BEFFENDORF**
LANDKREIS **ROTTWEIL**

Bebauungsplan

>> BREITE <<

3. Änderung

ENTWURF

24.08.2018

Begründung

Ziffer	Inhalt
1.	Allgemein
2.	Erfordernis der Planaufstellung
3.	Abgrenzung des Plangebietes

Ziffer	Inhalt
4.	Verfahrensweg
5.	Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen
5.1	Flächennutzungsplan
5.2	Rechtskräftige Bebauungspläne
6.	Lage der Ortschaft, derzeitige Nutzung
7.	Planungskonzept
7.1	Art der baulichen Nutzung
7.2	Maß der baulichen Nutzung
7.3	Bauweise
7.4	Verkehr
7.4.1	Verkehrliche Erschließung
7.4.2	Landwirtschaftlicher Verkehr
7.4.3	Ruhender Verkehr
8.	Ver- und Entsorgung
8.1	Wasserversorgung
8.2	Abwasserableitung
8.3	Stromversorgung
8.4	Fernmeldetechnik
8.5	Abfall, Wertstoffe
9.	Umweltbericht
10.	Bodenordnung
11.	Geologie
11.1	Archäologische Denkmalpflege
11.2	Geotechnik
12.	Örtliche Bauvorschriften
12.1	Dachformen, Dachneigung
12.2	Außenantennen und Versorgungsanlagen
12.3	Werbeanlagen
13.	Abwägung (Zusammenfassung)
13.1	Öffentliche Belange
13.2	Private Belange
14.	Zeitliche Realisierung

1. ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan >>Breite<< wurde am 15.09.1981 vom Gemeinderat der Stadt Oberndorf am Neckar als Satzung beschlossen und am 23.12.1981 zur Rechtskraft geführt. Der Bebauungsplan wurde seinerzeit aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebaubarkeit der an die K5522 angrenzenden Flächen herzustellen.

Im Jahre 2008 wurde eine 1. Änderung des Bebauungsplans „Breite“ vom Gemeinderat in die Wege geleitet. Hintergrund dieser Planung war die Änderung der bebaubaren Flächen in einem Teilbereich. Der Bebauungsplan „Breite – 1. Änderung“ wurde am 23.03.2013 rechtskräftig.

Im Jahre 2017 wurde das künftige Wohngebiet „Breite II“ als Bebauungsplan aufgestellt. Dieser grenzt unmittelbar an das Gebiet „Breite“ im Westen an und schneidet in einem kleinen Teilbereich in diesen ein. Der Bebauungsplan „Breite II“ wurde am 24.10.2017 als Satzung beschlossen und am 28.10.2017 rechtskräftig.

Nachdem die Erschließung des Plangebiet „Breite II“ ausgeschrieben wurde und die Erschließungsarbeiten begonnen wurden, zeigte sich, dass die Lage der Zuführungsstraße von der K 5522 nicht wie vorgesehen übernommen werden kann (im BBP Breite enthalten). Gleichmaßen war im BBP Breite bisher kein Gehweg zur K 5522 vorgesehen.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat der Stadt Oberndorf beschlossen, dass der Bebauungsplan „Breite“ einer 3. Änderung unterzogen werden soll.

Folgende Änderungen werden deshalb notwendig:

- a) Die Planstraße zur K 5522 wird um 0,25 m in Richtung Norden verschoben, damit die bauliche Abwicklung im Kontext zum Bestandsgebäude „Hochmössinger Straße 17“ erfolgen kann.
- b) Im Plangebiet ist ein separater Gehweg vorgesehen. Entlang der „Hochmössinger Straße“ ist ebenfalls ein separater Gehweg bereits bestehend. Der BBP „Breite“ hat bisher keinen Gehweg im Bereich der Straße zur K 5522 vorgesehen. Somit könnte dieser nicht durchgängig gebaut werden. Aufgrund dieser unzureichenden Situation wird ein separater Gehweg parallel zur Straße vorgesehen.
- c) Durch die Verschiebung der Straße und das Einfügen des Gehwegs sind die bebaubaren Flächen den veränderten Rahmenbedingungen anzupassen.
- d) Die Sichtdreiecke werden ebenfalls der veränderten Situation angepasst.
- e) Die Höhenangaben werden angepasst.

- f) Die Festsetzungen hinsichtlich Dacheindeckungen werden aufgehoben. Demnach sind keine Vorgaben zu Farben und Material mehr vorhanden.

Weitere Änderungen in den textlichen Festsetzungen sind nicht geplant. Allerdings werden die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. aktueller Rechtsprechung in verschiedene Satzungen aufgeführt.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Durch die Erschließung des Neubaugebiets „Breite II“ ist es erforderlich den Bebauungsplan „Breite“ in einem Teilbereich zu ändern. Damit schafft die Stadt Oberndorf die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete und rechtssichere Umsetzung des Neubaugebiets unter Berücksichtigung der umgebenden Bauungen und Strukturen.

3. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Gebiet (Geltungsbereich) des Bebauungsplanes >>Breite – 3. Änderung<< sowie der Bereich für die Örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke rote Balkenlinie dargestellt.

Die Abgrenzung des Bebauungsplans ist so gewählt, dass die durch eine Planrealisierung entstehenden entscheidungserheblichen Problemfelder innerhalb des Geltungsbereiches erkannt, aufgearbeitet und gelöst werden können.

Folgende Flurstücke sind von der Änderungsplanung direkt betroffen:

675/1, 675/2

4. VERFAHRENSWEG

Der Gemeinderat der Stadt Oberndorf am Neckar hat am 25.09.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan >>Breite – 3. Änderung<< im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in öffentlicher Sitzung gefasst.

In gleicher Sitzung wurde der Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) i.V. § 13a BauGB sowie zur Benachrichtigung der Behörden nach § 4 (2) i.V. § 13a BauGB gefasst. Nachfolgend werden nun die Verfahrensschritte abgearbeitet.

Durch eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB kann auf eine erneute detaillierte Umweltprüfung verzichtet werden. Gleichmaßen wird auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB verzichtet.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist insbesondere aus folgenden Gründen möglich:

- Für die geplanten Nutzungsarten ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG notwendig.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Natura 2000- Gebiete durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit ca. 720 m² unter dem Grenzwert von 20 000m².

Berechnung:

Geltungsbereich 3. Änderung: 1.800 m²

Nutzbare Fläche:
GRZ 0.4 720 m²

- Die Flächen des Plangebiets sind allesamt bereits überplante Innenbereichsflächen.

5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISS E UND BIN- DUNGEN

5.1 Flächennutzungsplan

Die Stadt Oberndorf ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Oberndorf – Epfendorf – Fluorn - Winzeln. Eine zentrale Aufgabe der Verwaltungsgemeinschaft ist die Aufstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans.

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen als gemischte Baufläche ausgewiesen. Damit gilt die Planung im Sinne des § 8 (2) Satz 1 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung ist deshalb nicht erforderlich.

5.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Bebauungsplan >>Breite – 3. Änderung<< liegt inmitten des folgenden rechtskräftigen Bebauungsplans:

Bebauungsplan >>Breite<< rechtskräftig seit 23.12.1981

Bebauungsplan >>Breite – 1. Änderung<< rechtskräftig seit 23.03.2013

Bebauungsplan >>Breite II<< rechtskräftig seit 28.10.2017

Nach Abschluss des Änderungsverfahrens ersetzt der vorliegende Bebauungsplan „Breite – 3. Änderung“ die ursprünglichen Planungen in diesem Teilbereich.

6. LAGE IN DER ORTSCHAFT, DERZEITIGE NUTZUNG

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Beffendorf. Im Osten grenzt die K 5522 in Richtung Hochmössingen an das Plangebiet. Im Süden grenzt der Ortskern von Beffendorf an die Planung.

Westlich des Plangebiets wird derzeit das Neubaugebiet Breite II erschlossen.

Die nun vorliegende Planung ändert den ursprünglichen Bebauungsplan im o.g. Bereich. Bisher ist das Plangebiet bereits planungsrechtlich als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Schutzgebiete, schutzwürdige Bereiche oder andere zu erhaltenden Flächen sind im Bereich der Planänderung nicht vorhanden.

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan in der Art der baulichen Nutzungen festgesetzt. Dies bedeutet, dass die bereitstehenden Flächen seinerzeit als “Mischgebiet“ (MI) ausgewiesen wurden.

Im bisherigen Bebauungsplan >>Breite<<, bzw. >>Breite – 1.Änderung<< wurden die Ziffern 1,2,3 und 5 des § 6 Abs. 2 BauNVO zugelassen, alle weiteren Nutzungen wurden einschränkend ausgeschlossen.

An diesen Festsetzungen werden keine Veränderungen vorgenommen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan und >>Breite<< setzt bisher eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 und eine GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,5 für die Planfläche fest.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde bisher mit maximal 1 festgesetzt.

An diesen Festsetzungen werden keine Veränderungen vorgenommen.

7.3 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets wird eine >>offene Bauweise (o)<< festgesetzt. Dieser Punkt wird so unverändert übernommen.

7.4 Verkehr

7.4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets ist bereits durch die K 5522 gegeben. Allerdings wurde im BBP „Breite“ bereits eine Anbindung des Neubaugebiets „Breite II“ angedacht.

Im Zuge der Erschließungsplanung wurde allerdings offenbar, dass die seinerzeit vorgesehene Lage der Straße so nicht umsetzbar ist. Aus diesem Grund muss die Anbindungsstraße an die K 5522 um ca. 0,25 m nach Norden verschoben werden. Gleichermäßen wird der bisher nicht als durchgängig vorgesehene Gehweg aufgenommen. Damit kann eine durchgängige Fußwegeverbindung erreicht werden.

7.4.2 Landwirtschaftlicher Verkehr

Der landwirtschaftliche Verkehr wird durch die jetzige Planung nicht berührt.

7.4.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird durch die Änderungsplanung nicht unmittelbar berührt.

8. VER - UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet wird nach außen an die vorhandenen Infrastrukturen angeschlossen.

8.1 Wasserversorgung

Das Gebiet ist mit Trink- und Löschwasser versorgt.

8.2 Abwasserableitung

Das Plangebiet ist bereits teilweise entwässert. Kanäle, die bereits verlegt sind, können belassen werden. Der restliche Gebietsteil wird an die neuen Entwässerungsanlagen des angrenzenden Gebietes „Breite II“ angeschlossen.

8.3 Stromversorgung

Die Energieversorgung ist über die EnBW sichergestellt.

8.4 Fernmeldetechnik

Durch die Deutsche Telekom AG ist ein Anschluss an das bestehende Fernmeldenetz gegeben.

8.5 Abfall, Wertstoffe

Das Einsammeln von Restmüll und dessen Entsorgung erfolgt im Auftrag des Landkreises Rottweil durch ein privates Unternehmen.

Die Entsorgung nicht wieder verwendbarer Stoffe wird durch den Landkreis Rottweil sichergestellt.

9. UMWELTBERICHT

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans umfasst insgesamt bereits nach § 30 BauGB bebaubare Flächen. Eine Prüfung der Beeinträchtigung der Schutzgüter kann daher mit einfachen Mitteln erfolgen. Im Übrigen sind die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB gegeben.

Folgende Schutzgüter wurden behandelt:

Schutzgut Mensch

Die Flächen der Änderungsplanung sind bisher als Mischgebiet (MI) ausgewiesen und als Bauland existent. Die 3. Änderung wirkt hauptsächlich darauf hin, dass eine Gehwegeverbindung in das Plangebiet „Breite II“ erreicht werden, und die Anschlussstraße zur K 5522 umgesetzt werden kann. Durch diese Änderung werden keine zusätzlichen Belastungen, Immissionen oder Verkehrsströme verursacht.

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich somit keine Veränderungen durch die Änderung des Bebauungsplans.

Schutzgut Boden

Durch die Änderung der Lage der Straße sowie der Baugrenzen wird planungsrechtlich keine Mehrfläche neu erschlossen bzw. versiegelt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Breite“ wurden die Flächen als Mischgebiet (MI) (GRZ 0,4 – Versiegelungsgrad 40%) und Straßenflächen (Versiegelungsgrad 100 %) ausgewiesen. Damit ist eine Vorbelastung vorhanden. Es kommt zu keinen weiteren Eingriffen ins Schutzgut Boden.

Schutzgut Luft/Klima

Die geplante Nutzung ändert hinsichtlich dieses Schutzguts nichts Wesentliches. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Breite“ wurden Eingriffe in das Schutzgut Luft/Klima getätigt. Vorbelastungen durch die bestehenden und geplanten Gebäude sind gravierend. Somit sind keine Veränderungen im Bereich dieses Schutzguts festzustellen.

Schutzgut Tiere/Pflanzen

Die Beeinträchtigungen sind planungsrechtlich durch die Bebaubarkeit nach § 30 BauGB schon vorhanden. Durch die Änderungsplanung können Außenbereichsflächen geschont werden, die beim Schutzgut Pflanzen und Tiere sicherlich hochwertiger wären.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren geändert. Somit kann auf einen detaillierteren Umweltbericht sowie auf eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanz verzichtet werden; der Ausgleich ist im beschleunigten Verfahren als bereits erbracht zu bewerten.

Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange, die einer Planung entgegenstehen könnten, konnten nicht festgestellt werden. Die Flächen liegen mitten in einem Mischgebiet (MI) in mitten in Beffendorf. Das Gebiet ist als Bauland vorgesehen. Die nun dazu kommenden Gebäude sind artenschutzrechtlich nicht relevant, da die Vorbelastungen entsprechend groß sind.

10. BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht notwendig.

11. GEOLOGIE

11.1 Archäologische Denkmalpflege

Besonderheiten sind bei der Realisierung des Planbereichs nicht zu erwarten.

Vorbeugend wird jedoch in den Textteilen zum Bebauungsplan festgesetzt, dass das Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dies gilt auch, wenn alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

11.2 Geotechnik

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wird das Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau gehört. Die Stellungnahme wird entsprechend als Hinweis beachtet.

12. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

12.1 Dachformen, Dachneigung

Für die Dachformen ergehen keine konkreten Festsetzungen. Damit bringt die Gemeinde zum Ausdruck, dass sie der künftigen Bauentwicklung in diesem Bereich die ganze Bandbreite möglicher Gestaltungsformen und somit der Ausnutzung einen maximalen Spielraum einräumt. Diese Festsetzung wird so aus der Ursprungsplanung übernommen.

12.2 Außenantennen und Versorgungsleitungen

Damit das künftige städtebauliche Gestaltungsbild nicht durch oberirdische Leitungsführungen beeinträchtigt wird, setzt die Planung Erdverkabelungen fest. Gleichmaßen wird aus der bestehenden Planung ein Passus übernommen, der Sammelantennen regelt.

13. ABWÄGUNG (ZUSAMMENFASSUNG)

Die Stadt Oberndorf am Neckar hat bei der Aufstellung des Bebauungsplans >>Breite – 3. Änderung<< die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen.

Bei der Abwägung wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

13.1 Öffentliche Belange

- die Umsetzung der vom Gemeinderat beschlossenen Konzeption hinsichtlich der künftigen Bauentwicklung und deren Erschließung
- die Belange einer sicheren und leichten Aufnahme des prognostizierten Verkehrsaufkommens
- die Belange des Umwelt- und Naturschutzes
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- die Belange der Wasserwirtschaft
- die Belange der Regionalplanung
- die Gestaltung des künftigen Orts- und Landschaftsbildes

- die Belange der Verkehrssicherheit auf öffentlichen Straßen
- die Belange auf gesundes Wohnen

13.2 Private Belange

- die Belange der Nutzer der an das Plangebiet angrenzenden und darin liegenden Grundstücke auf gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse, im Hinblick auf Lärmimmissionen sowie nachbarrechtliche Belange und eine angemessene Durchgrünung (vgl. § 15 Nr. 1 BauGB)
- das Interesse von Gewerbetreibenden an optimalen Nutzungen der in gemeinem Eigentum stehenden Planbereich und damit Erzielung einer Rendite (vgl. § 1 V Nr. 8 BauGB >> Belange der Wirtschaft)
- die Belange der Nutzer im Plangebiet
- die wirtschaftliche Erschließung

14. ZEITLICHE REALISIERUNG

Unmittelbar nach Erlangen der Rechtskraft werden die geplanten Maßnahmen umgesetzt.

Aufgestellt:

Oberndorf a.N., den 25.09.2018

.....
Hermann Acker
 Bürgermeister

Ausgefertigt:

Oberndorf a.N., den

.....
Hermann Acker
 Bürgermeister