

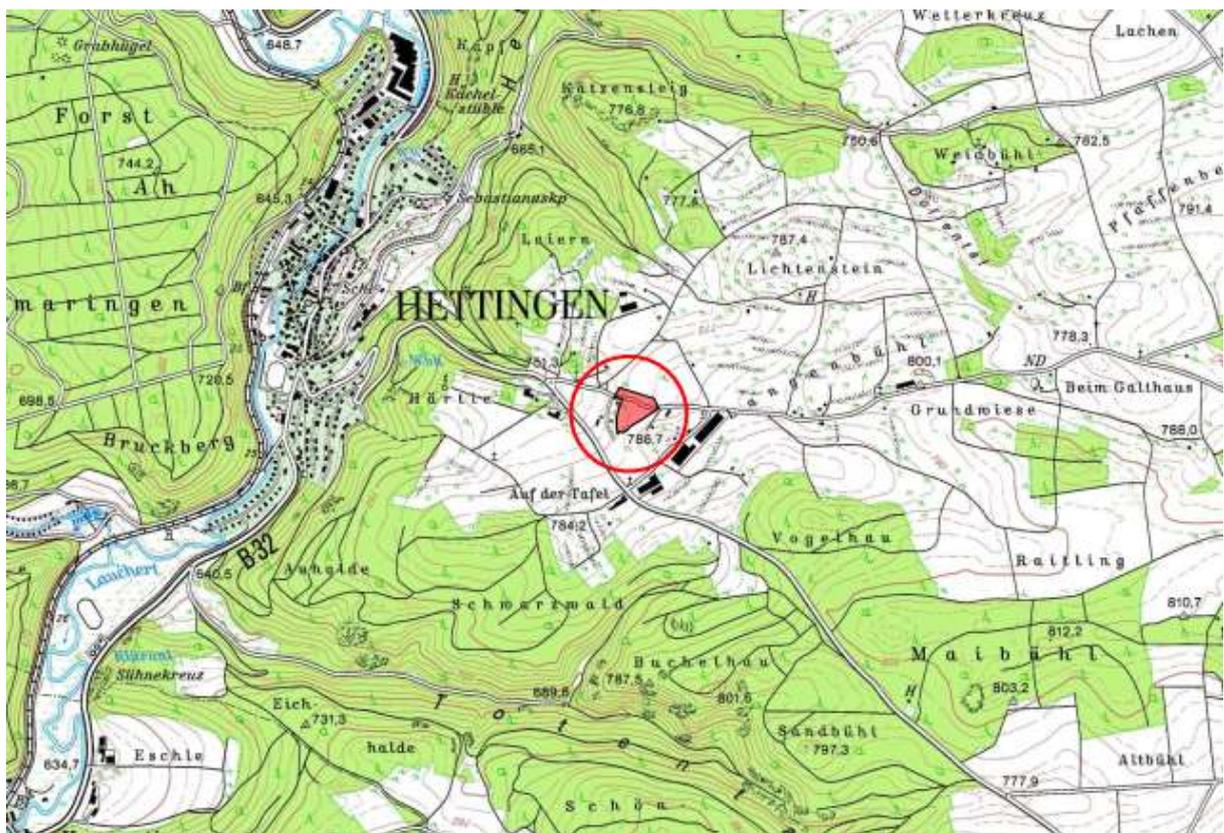
Stadt Hettingen

1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung "Langensteig V Wohnen"

Satzung und Begründung
Entwurf | Stand: 27.02.2024

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB)
- B. Örtliche Bauvorschriften (LBO)
- C. Begründung

Rot = Änderung im Vergleich zum Bebauungsplan „Langensteig V Wohnen“



GEGENSTAND

1. Änderung Bebauungsplan mit Grünordnung "Langensteig V Wohnen"
Satzung und Begründung

AUFTRAGGEBER

Stadt Hettingen
Schloss
72513 Hettingen



Telefon: 07574 / 93100
Telefax: 07574 / 931050
E-Mail: info@hettingen.de
Web: www.hettingen.de

Vertreten durch: Bürgermeisterin Dagmar Kuster

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Sandra Bartoschek - Dipl.-Ing. Architektur
Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin

Memmingen, den 27.02.2024

S. Bartoschek

Sandra Bartoschek
Dipl.-Ing. Architektur

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung nach Baugesetzbuch (BauGB)	5
1	Präambel	5
2	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
2.1	Maß der Baulichen Nutzung	7
2.2	Grünordnung	8
2.3	Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft	9
3	Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	9
3.1	Planzeichen	9
B	Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung (LBO)	9
1	Präambel	9
2	Örtliche Bauvorschriften gemäß §74 LBO	12
2.1	Sonstige Festsetzungen	12
C	Begründung	13
1	Anlass und Zielsetzung der Bebauungsplanänderung	13
2	Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens nach §13 BauGB	13
3	Planungsrechtliche Vorgaben	14
3.1	Flächennutzungsplan	14
4	Änderungsumfang	14
4.1	Erhöhung der zulässigen Rohfußbodenoberkante ROK auf Straßenniveau für die Grundstücke GS 6, 7, 8 und 9	14
4.2	Anpassung der zulässigen Geländemodellierungen	15
4.3	Erhöhung der zulässigen Wandhöhen um 20 cm	16
4.4	Änderung der Festlegung für die Fläche „Fläche mit Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung; Geländemodellierung, Wasserabfluss“ mit Anpassung der entsprechenden Parzellen	16
4.5	Änderung der Ausgleichsfläche	16
5	Naturschutzfachliche Belange	17

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Vergleich ROK rechtskräftiger Bebauungsplan – 1. Änderung

15

A SATZUNG NACH BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1 Präambel

Nach §§ 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Stadt Hettingen die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Langensteig V Wohnen“ in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in einem vereinfachten Verfahren aufgestellt. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Langensteig V Wohnen“ des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom __.__.____ und umfasst die neu eingemessenen Flurstücks-Nummer 3113/102, 3113/103, 3113/104, 3113/105, 3113/106, 3113/107, 3113/108, 3113/109, 3113/110, 3113/111, 3115/100, 3115/101, 3116/1, 3116/2, 3116/3, 3116/4, 3116/5, 3116/100, 3117/100, 3117/101, 3117/102, 3118/100, 3040, 3040/1, 3040/2, 3040/3, 3040/4, 3040/5, 3040/6, 3040/7, 3040/8, 3040/9, 3040/10, 3040/11, 3040/12, 3040/100, 3040/101, 3040/102, 3040/103, 3040/104, sowie Teilflächen der Flurnummern ~~3118, 3117, 3115, 3116 und~~ 3113/1 der Gemarkung Hettingen und hat eine Größe von ca. 1,4 ha. Die Grundstücke mit den Flurnummern 3040/2, 3040/5, 3040/6 und 3040/7 werden im späteren Verlauf noch einmal geteilt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan (mit Grünordnung) mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom __.__.____.

Beigefügt ist die Begründung und die Ergänzung zum Umweltbericht mit Stand vom __.__.____.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

-
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
 - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
 - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
 - Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015; letzte berücksichtigte Änderung: §§ 6, 21 und 28 geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44).
 - Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Langensteig V Wohnen“ bestehend aus dem Textteil (Seite x bis xx) mit Satzung, Begründung, Ergänzung zum Umweltbericht und Zeichnung in der Fassung vom __.__.____ dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Hettingen, den __.__.____

Bürgermeisterin Dagmar Kuster

In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Langensteig V Wohnen“ der Stadt Hettingen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hettingen, den __.__.____

Bürgermeisterin Dagmar Kuster

Es gelten einzelne Festsetzungen differenziert nur für unterschiedliche Bereiche:



Geltungsbereich

Abgrenzung des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Langensteig V Wohnen“

Ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen werden die nachfolgenden textlichen Festsetzungen getroffen. Im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan mit Grünordnung „Langensteig V Wohnen“ in der Fassung vom 17.05.2022, bekanntgemacht am 15.12.2022, werden im Wesentlichen folgende Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen:

- Erhöhung der zulässigen Wandhöhen um 20 cm
- Erhöhung der zulässigen Rohfußbodenoberkante ROK auf Straßenniveau für die Grundstücke GS 6, 7, 8 und 9
- Anpassung der zulässigen Geländemodellierung
- Änderung der Festlegung für die Fläche „Fläche mit Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung; Geländemodellierung, Wasserabfluss“ mit Anpassung ~~der entsprechenden Parzellen~~ und **Umplanung der Parzellen GS 1 bis 5 zu insgesamt 4 größeren Parzellen (GS 5 entfällt)**
- Änderung der Ausgleichsfläche

Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans mit Grünordnung „Langensteig V Wohnen“ bleiben unverändert in der 1. Änderung des Bebauungsplanes gültig.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Maß der Baulichen Nutzung

WH =
max. 6,40m

Maximal zulässige Wandhöhe für Gebäude (WH_{max}), hier: ~~6,20 m~~ **6,40m**

gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Gemessen von der Rohfußbodenoberkante (ROK) bis zur Schnittfläche der Wand mit der Dachhaut.

Bei Flachdächern entspricht die maximale Wandhöhe zugleich dem zulässigen höchsten Punkt der Attika.

Bei Pultdächern gilt die max. zulässige Wandhöhe von ~~6,2m~~ **6,40m** auch für die höhere Gebäudeseite.

Durch Freilegung des Untergeschosses darf die maximal sichtbare Wandhöhe Gebäude auf der hangabwärts gerichteten Gebäudeseite ebenfalls ~~6,20 m~~ **6,40m** nicht übersteigen (2 sichtbare Vollgeschosse).

ROK =
776 m üNNH

Maximal zulässige Rohfußbodenoberkante (ROK) Erdgeschoss Hauptgebäude – Grundstücke 1, 2, 3, 4, 5, 10, 11, 12, 13, 14 und 15

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

hier: 776m üNNH

Die ROK wird für jede Bauparzelle einzeln festgesetzt und stellt die Rohfußbodenoberkante (ROK) für die Bauparzelle dar.

ROK =
0,00m

Maximal zulässige Rohfußbodenoberkante (ROK) Erdgeschoss Hauptgebäude – Grundstücke 6, 7, 8 und 9

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

hier: ~~776m üNNH~~ 0,00 m

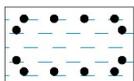
Die ROK wird für jede Bauparzelle einzeln festgesetzt und stellt die Rohfußbodenoberkante (ROK) für die Bauparzelle dar.

Für die Grundstücke GS 6, 7, 8 und 9 ist die ROK hierbei wie folgt zu ermitteln: Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen Hauptgebäude werden senkrecht bis zum Schnittpunkt mit der jeweils zugeordneten Bezugsfläche verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der angrenzenden Erschließungsstraßen werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt (hier: 0,00 m) ergibt die maximale Rohfußbodenoberkante (ROK) für die Bauparzelle.

2.2 Grünordnung



Öffentliche Grünfläche



Fläche mit Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung; Geländemodellierung, Wasserabfluss

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Ortsrandbereiche sind als durchgängige Vegetationsfläche auszuführen. Durch eine lockere Bepflanzung ~~mit standortgerechten Laub- und Obstbäumen, Sträuchern und Hecken gemäß Pflanzempfehlung (gem. Ziff. 3.2)~~ auf mindestens 60% der Fläche soll ein naturnaher Ortsrand entwickelt werden.

Die Anlage von ortsfremden Ziergehölzhecken (z.B. Thuja) ist hier unzulässig.

Die Fläche ist von Bauungen jeglicher Art freizuhalten, die nicht der Regenwasserentwässerung dienen.

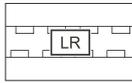
~~Die Gemeinde behält sich in dem gekennzeichneten Bereich das Recht, Geländemodellierungen zur Ableitung des anfallenden Hangwassers vorzunehmen.~~ sind zulässig.

2.3 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft

Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen sind in der Ergänzung zum Umweltbericht „Änderung der Ausgleichsfläche“ beschrieben.

2.4 Sonstige Festsetzungen



Leitungsrecht

hier: Kommunalen Regenwasserkanal

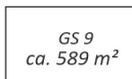
Bei Leitungen ist generell ein Schutzbereich von beiderseits 1,0m von Bebauung und tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten.

3 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Planzeichen



Grundstücksgrenze, Planung



Parzellennummer mit Flächengröße

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LANDESBAUORDNUNG (LBO)

1 Präambel

Nach §74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit §4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Stadt Hettingen am 17.05.2022 die zur 1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Langensteig V Wohnen“ gehörenden Örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil **der 1. Änderung** des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Langensteig V Wohnen“ des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom __.__.____ und umfasst die **neu eingemessenen** Flurstücks-Nummer **3113/102, 3113/103, 3113/104, 3113/105, 3113/106, 3113/107, 3113/108, 3113/109, 3113/110, 3113/111, 3115/100, 3115/101, 3116/1, 3116/2, 3116/3, 3116/4, 3116/5, 3116/100, 3117/100, 3117/101, 3117/102, 3118/100, 3040, 3040/1, 3040/2, 3040/3, 3040/4, 3040/5, 3040/6, 3040/7, 3040/8, 3040/9, 3040/10, 3040/11, 3040/12, 3040/100, 3040/101, 3040/102, 3040/103, 3040/104**, sowie Teilflächen der Flurnummern **3118, 3117, 3115, 3116 und 3113/1** der Gemarkung Hettingen und hat eine Größe von ca. 1,4 ha. **Die Grundstücke mit den Flurnummern 3040/2, 3040/5, 3040/6 und 3040/7 werden im späteren Verlauf noch einmal geteilt.** Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan (mit Grünordnung) mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom __.__.____.

Beigefügt ist die Begründung und die Ergänzung zum Umweltbericht mit Stand vom __.__.____.

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).
- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, letzte berücksichtigte Änderung: § 27 geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 6. Dezember 2022 (GBl. S. 617, 622).
- Verordnung des Wirtschaftsministeriums über Garagen und Stellplätze (Garagenverordnung - GaVO) vom 07. Juli 1997, letzte berücksichtigte Änderung: Überschrift und §§ 6 und 11 geändert durch Artikel 153 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 18)
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015; letzte berücksichtigte Änderung: §§ 6, 21 und 28 geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44).

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Langensteig V Wohnen“ bestehend aus dem Textteil (Seite x bis xx) mit Satzung, Begründung, Ergänzung zum Umweltbericht und Zeichnung in der Fassung vom __.__.____ dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Hettingen, den __.__.____

Bürgermeisterin Dagmar Kuster

In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Langensteig V Wohnen“ der Gemeinde Hettingen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hettingen, den __.__.____

Bürgermeisterin Dagmar Kuster

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß §74 LBO

2.1 Sonstige Festsetzungen

Geländemodellierung in den Grundstücken

Abgrabungen angrenzend zur öffentlichen Erschließung sind unzulässig. Garagen in Kellergeschossen mit entsprechenden Zufahrten sind nicht erlaubt.

Für die Anpassung des Geländes an die Höhe des Fertigfußbodens sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur in dem erforderlichen Maß zulässig und haben möglichst mit anfallendem Aushub der Baumaßnahmen zu erfolgen. **Insbesondere bei Ausbildung von steileren Gefällelagen darf der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser nicht zum Nachteil tieferliegender Grundstücke verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Hierfür können Vorkehrungen zur Ableitung des anfallenden Hangwassers notwendig sein.**

Abgrabungen entlang der öffentlichen Erschließungen sind unzulässig. Geländeänderungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. **Ausnahme können Geländeänderungen über einer maximalen Höhe von 1,0 m zugelassen werden, wenn sie zur Anpassung an die Fertigfußbodenhöhe notwendig sind, und sie auf eine maximale Tiefe (ab Gebäudeaußenkante) von 3,0m begrenzt sind. Ab dieser Distanz hat eine Abflachung bzw. Abstufung zur Grundstücksgrenze hin zu erfolgen.**

Bei gestuften Böschungen muss die Breite des Rücksprungs mindestens 1,5 m betragen.

Geländeänderungen sind mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Falls die Geländeänderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf null auslaufen.

C BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Zielsetzung der Bebauungsplanänderung

Planungsanlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Langensteig V Wohnen“ ist der Wunsch eines Bauherrn, dessen Grundstück sich unterhalb des Straßenniveaus hangabwärts befindet, die ROK auf Straßenniveau zu setzen. Damit liegt die FOK je nach Bodenaufbau ca. 20cm oberhalb des Straßenniveaus. Entsprechend soll die maximal zulässige Geländemodellierung bis auf Fußbodenniveau erhöht werden. Des Weiteren soll die zulässige Wandhöhe erhöht werden. Da zu erwarten ist, dass bei einer Ausnahme auch für die umgebenen Grundstücke Ausnahmen beantragt werden, hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan hinsichtlich der beschriebenen Änderungswünsche für alle Bauplätze zu prüfen und infolgedessen eine Änderung des Ursprungsplans beschlossen.

In die Änderung mit aufgenommen wurde die südöstliche private Grünfläche mit Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung, Geländemodellierung, Wasserabfluss. In diesem Bereich wurden Regenwasserkanäle und Schächte verlegt, so dass die Fläche zur öffentlichen Fläche umgewidmet werden muss. Die bereits vermessenen Grundstücke mit den Flurnummern 3040/2, 3040/5, 3040/6 und 3040/7 sollen für diese Änderung noch einmal geteilt werden.

Eine Anpassung der Ausgleichsflächenplanung wird ebenfalls vorgenommen. Diese Änderung wurde inhaltlich bereits mit der UNB abgestimmt. Sie wird daher lediglich formal im Zuge der Bebauungsplanänderung entsprechend berücksichtigt. Die Ergänzung zum Umweltbericht „Änderung der Ausgleichsfläche“ mit dem Stand vom __.__.____ ist Bestandteil der Satzung.

Grundsätzlich sind bei einer Änderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzungen die Grundzüge der Planung betroffen, allerdings sind die Änderungen im Bereich der Höhenfestsetzungen im vorliegenden Verfahren gering. Die städtebaulichen und grünordnerischen Zielsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes bleiben auch mit der 1. Änderung unverändert gültig. Der Charakter einer offenen Wohnbebauung sowie die Ortsrandeingrünung im Osten bleiben erhalten.

2 Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens nach §13 BauGB

Der gegenständliche Bebauungsplan ist nach § 13 BauGB aufgrund der Überplanung eines rechtskräftigen Bebauungsplans, mit marginalen Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung zu behandeln.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Die Umweltauswirkungen der gegenständlichen Planung wurden für die entsprechenden Schutzgüter in einer Vorprüfung untersucht (siehe Kap. 5). So sind bei allen Schutzgütern (Klima/Luft, Boden, Wasser, Tiere/ Pflanzen, Landschaft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter) keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Nationale oder europäische Umweltvorschriften oder Schutzprogramme sind nicht betroffen. Risiken für die Umwelt, einschließlich der

menschlichen Gesundheit können ausgeschlossen werden. Eine Kumulation oder überschreitende Auswirkungen liegen ebenfalls nicht vor.

Aufgrund der Anwendung Vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB wird laut Abs. 3 von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen werden. Ferner wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von den Verfahrensschritten zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

3 Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverband Laucherttal (Gemeinden Gammertingen, Hettingen, Veringenstadt, Neufra) trat im Januar 2017 in der 3. Fortschreibung in Kraft. Er stellt im Geltungsbereich „Langensteig V Wohnen“ südlich der Bubenhofenstraße“ eine Wohnbaufläche dar. Damit ist die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Änderungsumfang

4.1 Erhöhung der zulässigen Rohfußbodenoberkante ROK auf Straßenniveau für die Grundstücke GS 6, 7, 8 und 9

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Hettingen Langensteig V Wohnen“, der der gegenständlichen Änderung zu Grunde liegt, ist das Maß der baulichen Nutzung mit einer ROK für jede Bauparzelle einzeln festgesetzt. Diese Höhenfestsetzung ist anhand des natürlichen topografisch bewegten Geländeverlaufs ausgemittelt worden, um ein einheitliches und aufeinander abgestimmtes Einfügen in das Bestandsgelände zu gewährleisten. Ein besonderes Augenmerk gilt dabei der Berücksichtigung der Höhenlage zum Straßenraum hin sowie die Berücksichtigung der jeweils seitlich angrenzenden Nachbargrundstücke.

Damit es bei Grundstücken, deren natürlicher Geländeverlauf unterhalb des Straßenniveaus der Zufahrtsstraße liegt, möglich ist, die ROK auf Straßenniveau zu setzen, wird die Festsetzung für die entsprechenden Grundstücke GS 6, 7, 8 und 9 geändert. Für alle Grundstücke, deren Hauptgebäude im rechtskräftigen Bebauungsplan oberhalb des Straßenniveaus errichtet werden dürfen, bleiben die bisherigen Höhenfestsetzungen erhalten.

Die angepasste ROK bezieht sich, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan auch, jeweils auf die Hauptgebäude. Bei der Ermittlung dieser ROK, werden die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen Hauptgebäude senkrecht bis zum Schnittpunkt mit der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße

verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bau-parzelle ausgemittelt.

Um darzustellen, wie sich die Änderung der ROK auf die jeweiligen Parzellen auswirkt, wurde die ROK beispielhaft zwischen dem höchsten und niedrigsten Straßenbezugspunkt ausgemittelt (durchschnittliches Straßenniveau der Erschließungsstraße). Dies ist eine annähernde Überprüfung, da die tatsächliche ROK im Baugenehmigungsverfahren anhand der geplanten Gebäudeaußenkanten ermittelt wird.

Überprüfung Festsetzung ROK	GS 1	GS 2	GS 3	GS 4	GS 5	GS 6	GS 7	GS 8	GS 9	GS 10	GS 11	GS 12	GS 13	GS 14	GS 15
Rechtskräftiger BP	775,50	776,30	776,00	776,00	775,50	773,70	773,80	774,60	774,00	772,00	770,00	771,20	773,00	774,70	776,00
1. Änderung (gemittelt)	775,18	775,87	775,11	775,06	774,24	773,80	774,20	774,76	774,78	770,53	768,44	770,51	772,76	774,58	775,73
Unterschied in m	-0,33	-0,43	-0,89	-0,94	-1,26	0,10	0,39	0,15	0,78	-1,48	-1,57	-0,69	-0,24	-0,12	-0,27

Tabelle 1: Vergleich ROK rechtskräftiger Bebauungsplan – 1. Änderung

Der Vergleich (s. Tabelle 1) zeigt, eine Erhöhung der ROK für 4 Grundstücke (GS 6 bis 9), wobei die Differenz für GS 6 und GS 8 mit 10cm und 15cm gering ist. Eine erhebliche Erhöhung (78cm) stellt die Festsetzung für das Grundstück GS 9 dar.

Für die übrigen Grundstücke würde die geänderte Festsetzung ein Herabsetzen der ROK darstellen, weswegen hier die bisherigen Festsetzungen beibehalten werden.

Die Höhendifferenzen resultieren aus dem topografisch bewegten Urgelände. Während die ROK im rechtskräftigen Bebauungsplan anhand der Höhenbezugspunkte des gesamten Grundstücks, dem Nachbargrundstück sowie der Bestandsbebauung ausgemittelt wurde, soll in der 1. Änderung maßgeblich die jeweilige Erschließungsstraße als Grundlage ausgemittelt werden.

Die neuen Höhenlagen führen zu entsprechend höheren Versätzen zwischen den seitlichen Nachbargrundstücken. Diese werden durch die vorhandene bzw. ergänzenden örtlichen Bauvorschriften zu den Geländemodellierungen geregelt und sind bei deren Einhaltung als städtebaulich verträglich anzusehen.

Für die übrigen Grundstücke bleibt die Festsetzung der ROK wie im rechtskräftigen Bebauungsplan geregelt.

Durch die Festsetzung der zulässigen Fußbodenhöhe anhand der ROK liegt der Fertigfußboden entsprechend oberhalb des Straßenniveaus.

4.2 Anpassung der zulässigen Geländemodellierungen

Die geänderte Festsetzung erfordert eine Anpassung der zulässigen Geländemodellierungen. Die ursprünglich festgesetzte zulässige Geländemodellierung bleibt im Wesentlichen unverändert. So sind weiterhin Geländemodellierungen, zur Anpassung des Geländes an die Höhe des Fertigfußbodens möglich.

Durch die höheren Geländemodellierungen, die sich aus der Anhebung der ROK ergeben, ist ein besonderes Augenmerk darauf zu legen, dass der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser nicht zum Nachteil gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert wird. Hierfür sind Vorkehrungen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser zu treffen.

Bereits bei der Baugenehmigung sollte daher eine genaue Vermessung mit detaillierter Freianlagenplanung ausgearbeitet und bei der Genehmigungsbehörde eingereicht werden.

Nachdem für einzelne Grundstücke Geländeanpassungen von mehr als 1,0 m nicht ausgeschlossen werden können, werden diese ausnahmsweise zulässig, sofern sie räumlich begrenzt sind.

4.3 Erhöhung der zulässigen Wandhöhen um 20 cm

Die zulässige Wandhöhe soll um 20 cm erhöht werden, um eine bessere Flexibilität bei den Hauptgebäuden zu ermöglichen. Nachdem die einheitliche Erhöhung für das gesamte Baugebiet durchgeführt wird, wirkt sie sich nicht wesentlich auf das Erscheinungsbild des Baugebiets aus.

4.4 Änderung der Festlegung für die Fläche „Fläche mit Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung; Geländemodellierung, Wasserabfluss“ mit Anpassung der entsprechenden Parzellen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte „Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung; Geländemodellierung, Wasserabfluss“ wird in eine öffentliche Grünfläche umgewidmet, da hier zum Schutz gegen wild abfließendes Hangwasser unterirdisch öffentliche Entwässerungsleitungen und Schächte verlegt werden mussten. Diese sind ausnahmsweise in der Grünfläche zulässig. Durch die Grundleitungen sind Baumpflanzungen in dem Grünstreifen nicht möglich. Die bisherigen Pflanzgebote wurden auf die Privatgrundstücke verschoben. Änderungen in der Grünordnung / Eingrünung sind daher nicht gegeben, sondern lediglich geringfügige räumliche Verlagerungen.

Bei der nachrichtlichen Darstellung der geplanten Flurgrenzen wird die Grünfläche von den Grundstücken GS 2 bis GS 5 abgetrennt. **Da die verbleibenden Grundstücke relativ klein werden, soll der Bereich in 4 Grundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 765m² neu parzelliert und vermessen werden.** Dies hat keine Auswirkungen auf die Festsetzungen der betroffenen Grundstücke.

4.5 Änderung der Ausgleichsfläche

Die mit der UNB bereits im Vorfeld abgestimmte Änderung der Ausgleichsfläche wird in der Ergänzung zum Umweltbericht „Änderung der Ausgleichsfläche“, der Bestandteil der Satzung ist, behandelt. Mit der Anpassung sind die durch den Bebauungsplan-bedingten naturschutzfachlichen bzw. artenschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisse vollumfänglich berücksichtigt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf Art und Umfang von Ausgleichsmaßnahmen.

5 Naturschutzfachliche Belange

Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Hettingen Langensteig V Wohnen“ wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Somit ist keine formale Umweltprüfung erforderlich. Um Konflikte zu vermeiden wurden dennoch die naturschutzfachlichen Belange überschlägig geprüft.

Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit

Der Änderungsbereich befindet sich in rund 2 km Entfernung außerhalb der Siedlungsfläche der Stadt Hettingen auf der Hochebene der Schwäbischen Alb. Es liegt in einem Allgemeinen Wohngebiet, in dem eine offene Bebauung mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,40 geplant ist. Mit der geplanten Erhöhung der Rohfußbodenoberkante für einzelne Parzellen und der geringfügigen Erhöhung der Wandhöhe findet keine wesentliche Verdichtung im Änderungsbereich statt. Die im Ursprungsbebauungsplan festgelegte Randeingrünung wird lediglich von einer privaten zu einer öffentlichen Grünfläche umgewidmet. Immissionschutzrechtliche Konflikte werden durch die Änderung nicht ausgelöst.

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Aufgrund der Lage des geplanten Wohngebietes in einem ökologisch und artenschutzfachlich sensiblen Naturraum (Biotopschutz, FFH-Mähwiesen im näheren Umfeld) wurde die Änderung der Ausgleichsfläche mit der UNB abgestimmt. Durch die übrigen Änderungen sind naturfachliche Belange für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt nicht betroffen, da die Änderungen marginal sind und keine weiteren Flächen in Anspruch genommen werden.

Boden und Fläche

Da keine zusätzlichen Flächenversiegelungen geplant sind, ist eine projektbedingte Beeinträchtigung der Bodenfunktion auszuschließen. Die höchstzulässige GRZ wird durch die Erweiterung weiterhin eingehalten.

Wasser

Die Abwasserbeseitigung des Plangebiet erfolgt über die bestehende Kanalisation der Stadt Hettingen. Mit der 1. Änderung kann die festgesetzte ordnungsgemäße Niederschlagswasserbewirtschaftung auf dem Baugrundstück im Bereich der Grünflächen weiterhin sichergestellt werden. Negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sind nicht zu erwarten.

Klima und Luft

Die Änderungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die grünordnerischen Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan. Damit sind keine wesentlichen Auswirkungen im Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

Kulturelles Erbe und Sachgüter

Bodendenkmäler sind im Änderungsbereich nicht betroffen. Durch die geplanten Änderungen am rechtskräftigen Bebauungsplan werden keine Auswirkungen bei diesem Schutzgut erwartet.

Landschaft

Durch die festgelegte Ortsrandeingrünung und Durchgrünung in den Gärten werden auch mit der Erhöhung der maximalen Wandhöhe keine negativen Auswirkungen im Orts- und Landschaftsbild erwartet.

Fazit

Zusammenfassend betrachtet sind die projektbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft der 1. Änderung des Bebauungsplans „Langensteig V Wohnen“ als relativ gering anzusehen. Es besteht keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit. Das Bebauungsplanverfahren kann nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.