

Vorlage für die Sitzung Gemeinderat	Sitzungsvorlage SV/142/2016	Az.: 624.41
Datum der Sitzung 12.04.2016	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



**Bebauungsplanverfahren "Wieselstraße – 2. Änderung",
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch
(BauGB) in Hößlinswart mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74
Landesbauordnung (LBO)
- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 15.12.2015 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan "Wieselstraße – 2. Änderung" mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO gefasst. Zudem wurde der Planentwurf des Architektur- und Stadtplanungsbüros Leissle vom 15.12.2015 gebilligt und die öffentliche Auslegung der Unterlagen beschlossen. Die Beschlüsse des Gemeinderates sowie die Auslegung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 28.12.2015 bis einschließlich 28.01.2016 sind im Amtsblatt der Gemeinde Berglen am 17.12.2015 öffentlich bekannt gemacht worden. Zeitgleich hat die Verwaltung die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die Bauleitplanung der Gemeinde unterrichtet und sie um Stellungnahme gebeten.

Von privater Seite sind keine Stellungnahmen zur Planung eingegangen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich wie folgt geäußert:

1. Syna GmbH

Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan bestehen von unserer Seite aus keine Bedenken. Die Stromversorgung kann durch Erweiterung der bestehenden Anlagen sichergestellt werden. Das derzeit bestehende Gebäude (Haus Nr. 3) ist an das Freileitungsnetz angeschlossen. Während der gesamten Bauzeit muss zur Weiterversorgung der umliegenden Häuser ein Provisorium errichtet werden.

Wir bitten Sie, uns den Zeitpunkt der Realisierung Ihrer Planung so früh wie möglich mitzuteilen, damit wir in der Lage sind, das Vorhaben rechtzeitig auch in unsere Dispositionen einzuordnen. Ansprechpartner für den Freileitungsbau bzw. das Provisorium ist unser Netzplaner Herr Heiko Kneifl, Tel.-Nr. 07144/266-407.

Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

Die Erschließung und die Neubebauung des Geländes laufen nicht unter der Federführung der Gemeinde Berglen, weshalb bezüglich der Information der Syna GmbH in den Textteil ein entsprechender Hinweis aufgenommen werden sollte. Die Verwaltung schlägt vor folgenden Hinweis aufzunehmen:

"3.9 Stromversorgung:

Der Zeitpunkt der Realisierung der Planung ist der Syna GmbH, Herrn Heiko Kneifl, Tel.-Nr. 07144/266-407, so früh wie möglich mitzuteilen, damit das Vorhaben rechtzeitig disponiert werden kann."

2. Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planungen Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Für den rechtzeitigen Ausbau der Telekommunikationslinien sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

Die Erschließung und die Neubebauung des Geländes laufen nicht unter der Federführung der Gemeinde Berglen, weshalb bezüglich der Information der Deutschen Telekom Technik GmbH in den Textteil ein entsprechender Hinweis aufgenommen werden sollte. Die Verwaltung schlägt vor folgenden Text aufzunehmen:

"3.10 Telekommunikation:

Der Zeitpunkt der Realisierung der Planung ist der Deutschen Telekom Technik GmbH, Niederlassung Südwest, PTI 22, Nauheimer Straße 98-101, 70372 Stuttgart, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen."

3. Landratsamt Rems-Murr-Kreis

Aufgrund der Fachbehördenbeteiligung liegen der Geschäftsstelle für Genehmigungs- und Planverfahren folgende Informationen vor:

Geschäftsbereich Baurecht

Textteil Ziffer 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen:

„Überschreitungen der Baugrenzen sind ausnahmsweise zugelassen für:“ Bitte verdeutlichen, z.B. „Überschreitungen können ausnahmsweise zugelassen werden für:“ oder „Überschreitungen werden zugelassen für:“

Textteil Ziffer 2.1 Dachform und Dachneigung von Garagen, Carports, überdachte Fahrradstellplätze:

Es ist neben Sattel- und Pultdach auch Flachdach möglich, jedoch nur als Hanggarage mit Erdüberdeckung und Begrünung oder mit Erdüberdeckung und Begrünung. Sind auch Flachdächer mit extensiver Begrünung möglich (oder gehören diese zu „mit Erdüberdeckung und Begrünung“)?

Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

Die Anregung bezüglich Ziffer 1.4 des Textteils sollte übernommen werden. Die Verwaltung schlägt daher vor, die Ziffer 1.4 durch die Streichung des Wortes "ausnahmsweise" abzuändern, damit Baugrenzenüberschreitungen für festgelegte Bauteile innerhalb eines bestimmten Rahmens generell zugelassen sind. Die Ziffer 1.4 sollte daher wie folgt neu gefasst werden:

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen: (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 23 (1+3) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

Überschreitungen der Baugrenzen sind zugelassen für:

- **Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 (6) Ziff.1+ 2 LBO bis max. 1,5 m.**
- **Terrassen, dabei muss der Abstand zu öffentlichen Flächen mind. 2,0 m betragen.**

Auch die Stellungnahme zu Ziffer 2.1 des Textteils sollte nach Ansicht der Verwaltung zur weiteren Klarstellung berücksichtigt werden. In Ziffer 2.1 wird daher eine Ergänzung beim Abschnitt "Flachdach als Hanggarage mit Erdüberdeckung und Begrünung" hinsichtlich der Zulässigkeit einer extensiven oder intensiven Begrünung des Daches vorgeschlagen. Die Ziffer 2.1 des Textteils sollte folgende Fassung erhalten:

2.1 Dachform und Dachneigung: (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

Wohngebäude: - **Satteldach, Dachneigung entspr. Planeinschrieb**
 Dachaufbauten sind zulässig als Schleppgauben oder Sattelgauben, wenn ihre Längen insgesamt 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten, von den Giebelwänden muss ein Abstand von mind. 1,5 m eingehalten werden, der Abstand zum First muss mind. 0,5 m betragen.

**Garagen, Carports,-
 überdachte Fahrradstellplätze:** - **Satteldach, Dachneigung 20 - 35°**
 - **Pulldach, Dachneigung 10 - 35°**
 - **Flachdach als Hanggarage mit Erdüberdeckung und extensiver oder intensiver Begrünung**
 - **Flachdach mit Erdüberdeckung und extensiver oder intensiver Begrünung**

Geschäftsbereich Umweltschutz, Hochwasserschutz und Wasserbau

Nach den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) wird eine geringe Teilfläche des Planbereichs entlang der Wieselstraße bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) überschwemmt. Die Bebauungsplanung sieht hier keine Veränderung der örtlichen Überschwemmungsverhältnisse vor. Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken, sofern die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge beachtet werden. Wir bitten durch Festsetzung im Bebauungsplan sicher zu stellen, dass keine Flächen des Planbereiches im Zuge der Bebauungsplanung soweit abgesenkt werden, dass sie auf dem Niveau oder unterhalb der Wasserspiegel-

lage von HQ100 liegen. Außerdem ist das unmittelbar angrenzende Überschwemmungsgebiet im Bebauungsplan darzustellen.

Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

Der Textteil des Bebauungsplanes sollte um einen entsprechenden Hinweis ergänzt werden. Die Verwaltung schlägt vor, folgenden Text aufzunehmen:

"3.11 Hochwasserschutz und Wasserbau:

Nach der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) wird eine geringe Teilfläche des Planbereichs entlang der Wieselstraße bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis (HQ 100) überschwemmt. Geländeänderungen, die mit einer Absenkung auf oder unter das Niveau der Wasserspiegellage von HQ 100 verbunden sind, bewirken deshalb eine Ausdehnung der Fläche des Überschwemmungsgebietes auf den Baugrundstücken."

B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

- 1. Es wird festgestellt, dass weder ein Mitglied des Gemeinderates noch der Vorsitzende befangen sind.**
- 2. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden entsprechend dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.**
- 3. Der Bebauungsplan "Wieselstraße – 2. Änderung", Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO auf Gemarkung Höblinswart wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Satzung hat folgenden Wortlaut (siehe nachfolgende Seite).**

S a t z u n g

über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wieselstraße – 2. Änderung" Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO in Hößlinswart

Aufgrund von § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), hat der Gemeinderat am 12.04.2016 den Bebauungsplan

"Wieselstraße – 2. Änderung" Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

auf der Gemarkung Hößlinswart als

S a t z u n g

beschlossen.

Einziger Paragraph

- (1) Der Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB "Wieselstraße – 2. Änderung" in Hößlinswart besteht aus dem Lageplan im Maßstab 1 : 500 mit Planzeichenerklärung und Textteil des Architektur- und Stadtplanungsbüros Leissle, Rudersberg, vom 15.12.2015 / 12.04.2016 sowie der Begründung vom 15.12.2015 / 12.04.2016.
- (2) Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Lageplan.
- (3) Die vom Gemeinderat am 12.04.2016 beschlossene Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 15.12.2015 / 12.04.2016 ist als Anlage beigefügt.
- (4) Der Bebauungsplan enthält auch örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO), die Bestandteil dieser Satzung sind.
- (5) Die Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Berglen, den 12.04.2016

Friedrich
Bürgermeister



Verteiler:

1 x Bebauungsplanordner "Wieselstraße – 2. Änderung"
1 x Architektur- und Stadtplanungsbüro Leissle