

Gemeinde Graben-Neudorf

**BEBAUUNGSPLAN
„MITTE OST IV“ – 1. Änderung**

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung

(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung

(PlanzVZ) vom 18. Dezember 1991 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

(LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010 | S. 357, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. | S. 501).

Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

(GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000 | S. 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 | S. 1).

Landesnaturschutzgesetz

(NatschG) vom 23. Juni 2015 (GBl. 2015 | S. 585).



A SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB und BauNVO)

- A 5 Nebengebäude sowie Garagen und Stellplätze**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

RECHTSKRÄFTIGE FASSUNG (gem. Satzungsbeschluss vom 27.10.2014)

A 5.3 Garagen und Stellplätze

- A 5.3.1** Im WA 1 und WA 4 sind Garagen und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den seitlichen Abstandsflächen, d.s. die Flächen ab Straßenbegrenzungslinie bis max. zur rückwärtigen Baugrenze, zu errichten.
- A 5.3.2** Im WA 2 sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den zeichnerisch festgesetzten "Flächen für Gemeinschaftsanlagen (GGa/ GST)" zulässig.
- A 5.3.3** Im WA 3 sind ebenerdige Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, in den seitlichen Abstandsflächen bis max. zur rückwärtigen Baugrenze und in den zeichnerisch festgesetzten "Flächen für Gemeinschaftsanlagen (GST)" zulässig.
Im WA 3 sind oberhalb der Geländeoberfläche nur ebenerdige Stellplätze zulässig. Garagen sind oberhalb der Geländeoberfläche nicht zulässig.

NEUFASSUNG A 5.3 Garagen und Stellplätze („Mitte Ost IV“ – 1. Änderung)

A 5.3 Garagen und Stellplätze

- A 5.3.1** Im WA 1 und WA 4 sind Garagen und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.
Das Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze ist nicht zulässig.
Garagen sind mind. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie abzurücken. Bei Eckgrundstücken (Straßenbegrenzungslinie an zwei Grundstücksseiten) kann hiervon an einer Grundstücksseite abgewichen werden.
- A 5.3.2** Im WA 2 sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den zeichnerisch festgesetzten "Flächen für Gemeinschaftsanlagen (GGa/ GST)" zulässig.
- A 5.3.3** Im WA 3 sind Garagen oberhalb der Geländeoberfläche nicht zulässig. Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, in den seitlichen Abstandsflächen und in den zeichnerisch festgesetzten "Flächen für Gemeinschaftsanlagen (GST)" zulässig.
Das Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze ist nicht zulässig.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (LBO)

B 1 Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

RECHTSKRÄFTIGE FASSUNG (gem. Satzungsbeschluss vom 27.10.2014)

B 1.3 Dacheindeckung

- B 1.3.1 Dächer mit einer Neigung von über 15° sind mit Materialien in den Farben naturrot bis mittelbraun zu decken. Ausgenommen hiervon sind Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie und begrünte Dächer.
- B 1.3.2 Hochglänzende Oberflächen zur Dacheindeckung sind nicht zulässig.
- B 1.3.3 Dachflächen und Dachnebenbestandteile (Gaubenauskleidungen, Regenrinnen, Regenfallrohre) aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

NEUFASSUNG B 1.3 Dacheindeckung („Mitte Ost IV“ – 1. Änderung)

B 1.3 Dacheindeckung

- B 1.3.1 Dachflächen und Dachnebenbestandteile (Gaubenauskleidungen, Regenrinnen, Regenfallrohre) aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind nicht zulässig.

B 3 Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

RECHTSKRÄFTIGE FASSUNG (gem. Satzungsbeschluss vom 27.10.2014)

B 3.1 Vorgärten

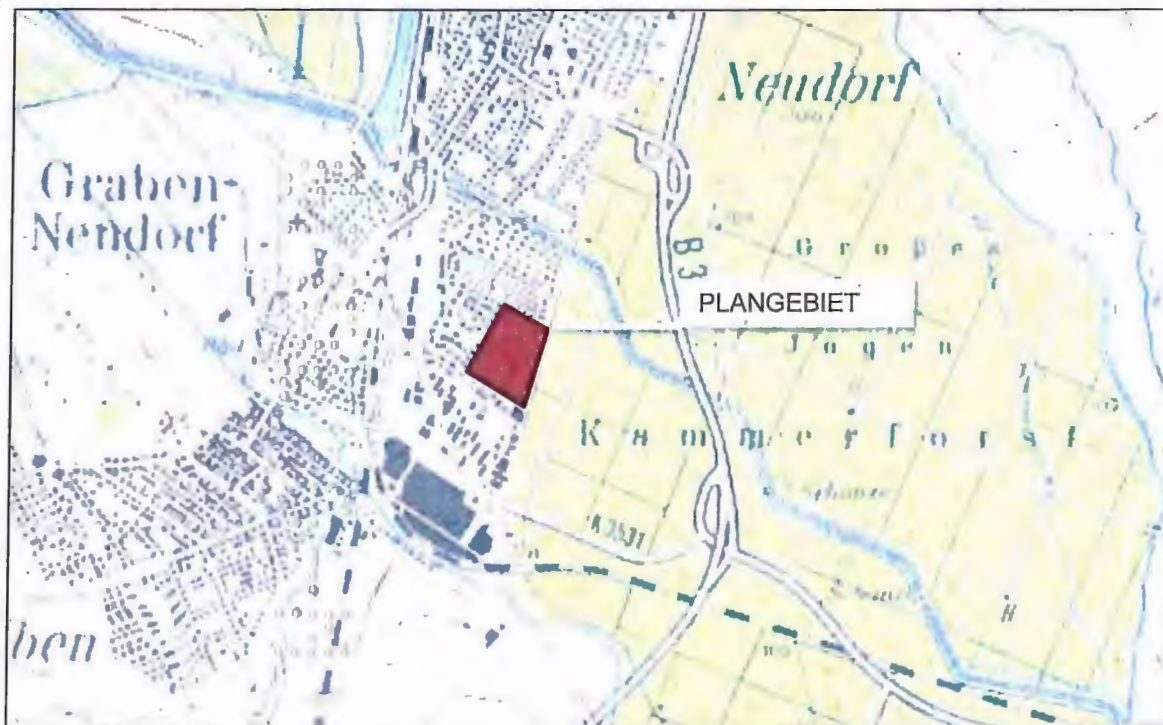
- B 3.1.1 Die Vorgartenzonen - das sind Flächen mit max. 5 m Grundstückstiefe entlang der Straßenbegrenzungslinien an den Erschließungsstraßen - dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.
- B 3.1.2 Im WA 1, WA 2 und WA 4 sind die Vorgartenzonen mind. zu 50 % der Vorgartenfläche zu begrünen.
- B 3.1.3 Garagen sind in der Vorgartenzone nicht zulässig. Ausnahmsweise kann bei Eckgrundstücken auf max. 1 Straßenseite davon abgewichen werden.

NEUFASSUNG B 3.1 Vorgärten („Mitte Ost IV“ – 1. Änderung)

B 3.1 Vorgärten

- B 3.1.1 Die Vorgartenzonen - das sind Flächen mit max. 5 m Grundstückstiefe entlang der Straßenbegrenzungslinien an den Erschließungsstraßen - dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.
- B 3.1.2 Im WA 1, WA 2 und WA 4 sind die Vorgartenzonen mind. zu 50 % zu begrünen.

GEMEINDE GRABEN-NEUDORF



BEBAUUNGSPLAN „MITTE OST IV“ – 1. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

STAND: 25.07.2016



STADTPLANUNG+
ARCHITEKTUR
FISCHER

Mittelstraße 16
68169 Mannheim
t +49 (0)621 7934 -12
f +49 (0)621 7934 -87
kontakt@stadtplanungfischer.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziel der Planung	1
2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	1
3	Rahmenbedingungen	3
3.1	Verfahren	3
3.2	Naturschutzrechtliche Vorgaben (FFH- und Vogelschutzgebiete)	3
3.3	Naturschutz nach § 44 BNatSchG	3
3.4	Flächennutzungsplanung (FNP)	3
3.5	Rechtskräftiger Bebauungsplan „Mitte Ost IV“	4
4	Begründung der Änderungen	6
4.1	Garagen und Stellplätze	6
4.2	Dacheindeckung	7
5	Mögliche Auswirkungen der Planung	7



1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Graben-Neudorf hat in der Gemeinderatssitzung am 27.10.2014 den Bebauungsplan „Mitte Ost IV“ als Satzung beschlossen. Daraufhin wurden die Erschließungsmaßnahmen durchgeführt.

Im Rahmen von Planung und Herstellung der Erschließung sowie durch Anfragen von möglichen Bauherren, wurden Unklarheiten bei den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zur räumlichen Anordnung und Zulässigkeit von Garagen auf dem Baugrundstück festgestellt. Darüber hinaus war bereits im Zuge erster Bauanträge erkennbar, dass die örtlichen Bauvorschriften zur Dacheindeckung einer zeitgemäßen Gestaltung entgegenstehen. Aufgrund der starken Einschränkung der Dachfarbe von naturrot bis mittelbraun ist mit zahlreichen Befreiungsanträgen zu rechnen.

Die Gemeinde beabsichtigt, die unklaren bauplanungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich der Verortung der Garagen klarzustellen und bezüglich der zu verwendenden Dachfarben die zukünftigen Bauherren von einer Einschränkung der Dachfarbe zu befreien.

Mit diesem Planungsziel stellt die Gemeinde den Bebauungsplans „Mitte Ost IV“ – 1. Änderung auf. Die Grundzüge der ursprünglichen Planung werden mit dieser Klarstellung und Änderung nicht berührt.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplan „Mitte Ost IV“ – 1. Änderung beschränkt sich auf den Geltungsbereich des „Eingriffsbebauungsplans“ auf Blatt 1 des Bebauungsplans „Mitte Ost IV“. Die Geltungsbereiche auf dem Blatt 2 des Bebauungsplans „Mitte Ost IV“ grenzen die zum Eingriff gehörenden Ausgleichsmaßnahmen ab und sind von der 1. Änderung nicht betroffen.

Abb. 1: Abgrenzung Geltungsbereich



Quelle: Begründung zum Bebauungsplan „Mitte Ost IV“, Gemeinde Graben-Neudorf, 2014.

3 Rahmenbedingungen

3.1 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Mitte Ost IV“ – 1. Änderung soll gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Die Änderung des Bebauungsplans „Mitte Ost IV“ berührt nicht die Grundzüge der Planung. Ferner wird durch die Änderung weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, noch bestehen hierdurch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000 – Gebiete).

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Hier von soll Gebrauch gemacht werden, um das Planverfahren zu beschleunigen.

Ferner wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Bei der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3.2 Naturschutzrechtliche Vorgaben (FFH- und Vogelschutzgebiete)

Natura 2000-Gebiete sind von der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitte Ost IV“ (Klarstellung Garagenfestsetzung und Änderung Dachfarbe) nicht betroffen.

3.3 Naturschutz nach § 44 BNatSchG

Artenschutzrechtliche Fragestellungen sind von der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitte Ost IV“ (Klarstellung Garagenfestsetzung und Änderung Dachfarbe) nicht betroffen.

3.4 Flächennutzungsplanung (FNP)

Der Bebauungsplan „Mitte Ost IV“ wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitte Ost IV“ (Klarstellung Garagenfestsetzung und Änderung Dachfarbe) ändert daran nichts.

3.5 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Mitte Ost IV“

Der zu ändernde Bebauungsplan „Mitte Ost IV“ wurde am 27.10.2014 durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Abb. 2: Ausschnitt aus der Planurkunde zum Bebauungsplan „Mitte Ost IV“



Quelle: Bebauungsplan „Mitte Ost IV“, Gemeinde Graben-Neudorf, 2014.

Die zeichnerischen Festsetzungen bleiben im Rahmen der 1. Änderung unverändert. Diese beschränkt sich auf die Anpassung einzelner textlicher Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften.

Folgende Klarstellung soll hinsichtlich der räumlichen Anordnung und Zulässigkeit von Garagen auf dem Baugrundstück aufgenommen werden:

A 5 Nebengebäude sowie Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

RECHTSKRÄFTIGE FASSUNG (gem. Satzungsbeschluss vom 27.10.2014)

A 5.3 Garagen und Stellplätze

A 5.3.1 Im WA 1 und WA 4 sind Garagen und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den seitlichen Abstandsflächen, d.s. die Flächen ab Straßenbegrenzungslinie bis max. zur rückwärtigen Baugrenze, zu errichten.

A 5.3.2 Im WA 2 sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den zeichnerisch festgesetzten "Flächen für Gemeinschaftsanlagen (GGa/ GST)" zulässig.

A 5.3.3 Im WA 3 sind ebenerdige Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, in den seitlichen Abstandsflächen bis max. zur rückwärtigen Baugrenze und in den zeichnerisch festgesetzten "Flächen für Gemeinschaftsanlagen (GS)" zulässig.

Im WA 3 sind oberhalb der Geländeoberfläche nur ebenerdige Stellplätze zulässig. Garagen sind oberhalb der Geländeoberfläche nicht zulässig.

NEUFASSUNG A 5.3 Garagen und Stellplätze („Mitte Ost IV“ – 1. Änderung)

A 5.3 Garagen und Stellplätze

A 5.3.1 Im WA 1 und WA 4 sind Garagen und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Das Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze ist nicht zulässig.

Garagen sind mind. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie abzurücken. Bei Eckgrundstücken (Straßenbegrenzungslinie an zwei Grundstücksseiten) kann hiervon an einer Grundstücksseite abgewichen werden.

A 5.3.2 Im WA 2 sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den zeichnerisch festgesetzten "Flächen für Gemeinschaftsanlagen (GGa/ GST)" zulässig.

A 5.3.3 Im WA 3 sind Garagen oberhalb der Geländeoberfläche nicht zulässig. Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, in den seitlichen Abstandsflächen und in den zeichnerisch festgesetzten "Flächen für Gemeinschaftsanlagen (GS)" zulässig.

Das Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze ist nicht zulässig.

Diese Klarstellung führt auch dazu, dass bei den örtlichen Bauvorschriften und B 3 „Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke“ die Vorschrift B 3.1.3 entfällt:

„Garagen sind in der Vorgartenzone nicht zulässig. Ausnahmsweise kann bei Eckgrundstücken auf max. 1 Straßenseite davon abgewichen werden.“

Diese findet sich nun in der bauplanungsrechtlichen Festsetzung A 5.3.1 wieder.

Die örtlichen Bauvorschriften zur Dacheindeckung werden wie folgt neu gefasst:

B 1 Dächer
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

RECHTSKRÄFTIGE FASSUNG (gem. Satzungsbeschluss vom 27.10.2014)

B 1.3 Dacheindeckung

B 1.3.1 Dächer mit einer Neigung von über 15° sind mit Materialien in den Farben naturrot bis mittelbraun zu decken. Ausgenommen hiervon sind Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie und begrünte Dächer.

B 1.3.2 Hochglänzende Oberflächen zur Dacheindeckung sind nicht zulässig.

B 1.3.3 Dachflächen und Dachnebenbestandteile (Gaubenauskleidungen, Regenrinnen, Regenfallrohre) aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

NEUFASSUNG B 1.3 Dacheindeckung („Mitte Ost IV“ – 1. Änderung)

B 1.3 Dacheindeckung

B 1.3.1 Dachflächen und Dachnebenbestandteile (Gaubenauskleidungen, Regenrinnen, Regenfallrohre) aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind nicht zulässig.

4 Begründung der Änderungen

4.1 Garagen und Stellplätze

In der Satzungsfassung vom 27.10.2014 wurde bauplanungsrechtlich geregelt, dass Garagen und Stellplätze in der überbaubaren Grundstücksfläche und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig sind und die rückwärtige Baugrenze nicht überschreiten dürfen. In der Festsetzung A 5.3.1 wurde ergänzend aufgenommen, dass es sich dabei um die Fläche von der Straßenbegrenzungslinie bis max. zur rückwärtigen Baugrenze handele.

Durch die örtliche Bauvorschrift B 3.1.3 wurde die Zulässigkeit von Garagen in der Vorgartenzone (5,0 m ab Straßenbegrenzungslinie) ausgeschlossen, mit Sonderregelungen für Eckgrundstücke. Stellplätze sollen aber innerhalb der Vorgartenzone, gem. Festsetzung A 5.3.1, zulässig sein.

Die Gemeinde vertritt die Auffassung, dass grundsätzlich immer die weiterführende Einschränkung gilt und insofern der Bebauungsplan nicht mit Mängeln behaftet ist. Die Festsetzungen A 5.3.1 und B 3.1.3 können aber widersprüchlich ausgelegt werden. Dies führt in der Umsetzung der Vorgaben des Bebauungsplans zu Unklarheiten. Mit der nun vorliegenden Klarstellung wird dies behoben. Der Regelungsinhalt bleibt unverändert. Garagen sind weiterhin in der Vorgartenzone ausgeschlossen, Stellplätze sind dort hingegen weiterhin zulässig.

4.2 Dacheindeckung

Die Festsetzungen zur Dacheindeckung gem. Satzungsfassung vom 27.10.2014 sind relativ streng und nicht mehr zeitgemäß. Zahlreiche Anfragen von Bauherren zeigen, dass auch andere Dachfarben (v.a. anthrazit) gewünscht sind.

Das Plangebiet Mitte Ost IV ist gestalterisch nicht an solche farblichen Zwänge gebunden. Es ist städtebaulich nicht erkennbar und damit auch nicht begründbar, warum die Dachfarbe derart eingeschränkt werden müsste. Zudem bleibt auch unklar, warum diese Einschränkungen für flachgeneigte Dächer bis 15° Neigung nicht gelten. Die Festsetzungen zur Einschränkung der Dachfarbe ist städtebaulich nicht begründbar und sollen daher ersatzlos entfallen.

5 Mögliche Auswirkungen der Planung

Mit der Klarstellung sowie der geringfügigen Änderung sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Die Wahl der Dacheindeckung ist nun frei wählbar. In einem Neubaugebiet ist dies städtebaulich vertretbar.