

GEMEINDE IFFEZHEIM

1. Änderung des Bebauungsplans „Nördlich der Hauptstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 18.07.2019

Schöffler.Stadtplaner.Architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 8310399

mail@planer-ka.de

www.planer-ka.de

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	25.02.2019
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom	26.03.2019
		bis	29.04.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	am	15.03.2019
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom	25.03.2019
		bis	25.04.2019
Behandlung der eingegangenen Anregungen	gem. § 1 (7) BauGB	am
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am

Satzung

über die 1. Änderung des Bebauungsplans „Nördlich der Hauptstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den Fassungen der letzten Änderungen – hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am die 1. Änderung des Bebauungsplans „Nördlich der Hauptstraße“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für die Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen ist der auf dem Deckblatt zur 1. Änderung in der Fassung vom 11.02.2019 festgesetzte räumliche Geltungsbereich maßgebend. Für die Änderung der örtlichen Bauvorschriften ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördlich der Hauptstraße“ in der Fassung vom 25.03.2013 maßgebend.

Änderungsinhalte

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Nördlich der Hauptstraße“ betrifft die planungsrechtlichen Festsetzungen des zeichnerischen Teils, soweit sie im Geltungsbereich des Deckblatts zur 1. Änderung liegen, und die örtlichen Bauvorschriften. Ansonsten gelten weiterhin die Festsetzungen und Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nördlich der Hauptstraße“ in der Fassung vom 25.03.2013.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil (Deckblatt und Legende)	in der Fassung vom 11.02.2019
B	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 11.02.2019

Anlagen

C	Begründung	in der Fassung vom 11.02.2019
---	------------	-------------------------------

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4**Inkrafttreten**

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans „Nördlich der Hauptstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Es wird bestätigt, dass die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Iffezheim,

.....
Christian Schmid,
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplans „Nördlich der Hauptstraße“ sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Iffezheim,

.....
Christian Schmid, Bürgermeister

Vermerk über die Rechtskraft:

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Nördlich der Hauptstraße“ und die örtlichen Bauvorschriften „Nördlich der Hauptstraße“ sind durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Gemeindeanzeiger der Gemeinde Iffezheim vom gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Iffezheim,

.....
Christian Schmid, Bürgermeister

Teil A –Zeichnerischer Teil

Siehe separate Planzeichnung (Deckblatt und Legende)

Teil B - Örtliche Bauvorschriften

Ziffer 4 der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Nördlich der Hauptstraße“ wird durch nachfolgende Festsetzung ersetzt. Die sonstigen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Nördlich der Hauptstraße“ bleiben unberührt.

1 Einfriedungen

1.1 Allgemeines

Ermittlung der Einfriedungshöhe

Maßgeblich für die Ermittlung der zulässigen Einfriedungshöhe ist:

- Bei Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Geh- und Radwege, Wirtschaftswege (z.B. Weierweg)) die Höhe der Verkehrsfläche an der Grenze zwischen Verkehrsfläche und Grundstück
- Bei Grenzen zu öffentlichen Grünflächen die Höhe der öffentlichen Grünfläche an der Grenze zwischen öffentlicher Grünfläche und dem Grundstück.

Bei der Ermittlung der Einfriedungshöhe sind Stützmauern mit einzurechnen.

Vordere Grundstücksgrenze

Als vordere Grundstücksgrenze wird die Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche bezeichnet, von der aus das Grundstück erschlossen wird (Seite der Grundstückszufahrt, wenn es eine Zufahrt gibt und die Seite des Hauptzugangs zum Gebäude, wenn das Gebäude keine Grundstückszufahrt besitzt).

1.2 Einfriedungshöhe

Einfriedungen dürfen maximal folgende Höhen haben:

An vorderen Grundstücksgrenzen:

- 1,0m für alle Einfriedungsarten
- Die Höhenbeschränkung gilt an Verkehrsknotenpunkten auch für sonstige Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Tiefe von 3m ab der vorderen Grundstücksgrenze (siehe Abb.1).

An sonstigen Grundstücksgrenzen, die an den öffentlichen Raum angrenzen (Öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen):

- 1,5m für tote Einfriedungen
- 1,8m für lebende Einfriedungen

1.3 Einfriedungsart

- Die Verwendung eines Übersteigschutzes in Form von Zackenleisten, Stacheldraht, S-Draht (Nato-Draht) oder Ähnlichem ist unzulässig.

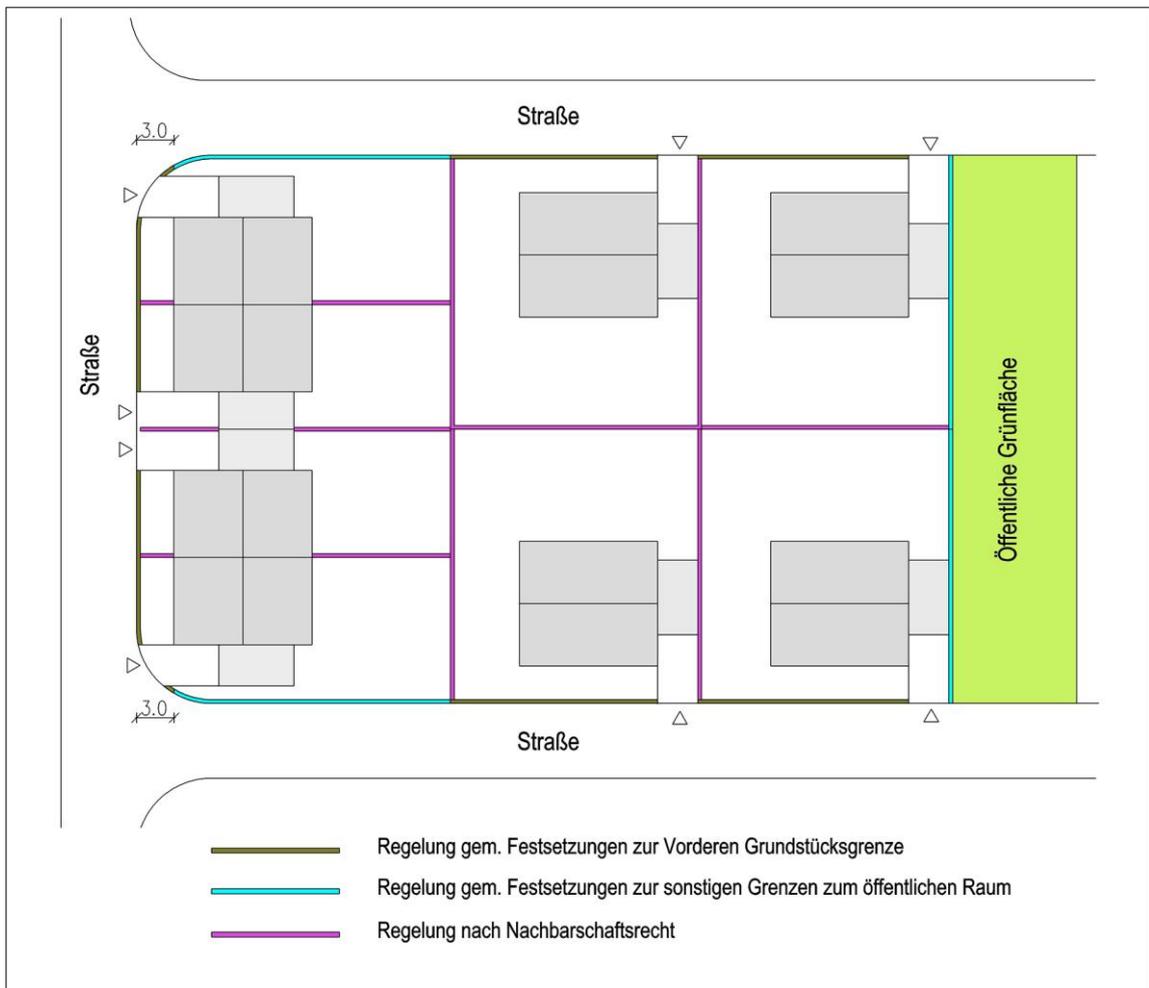


Abb.1: Schematische Darstellung zu den zulässigen Einfriedungshöhen

Iffezheim,

.....
Christian Schmid,
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplans „Nördlich der Hauptstraße“ sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Iffezheim,

.....

Christian Schmid, Bürgermeister

Vermerk über die Rechtskraft:

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Nördlich der Hauptstraße“ und die örtlichen Bauvorschriften „Nördlich der Hauptstraße“ sind durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Gemeindeanzeiger der Gemeinde Iffezheim vom gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Iffezheim,

.....

Christian Schmid, Bürgermeister

Teil C - Begründung

1 Planerfordernis

Für das Wohngebiet „Nördlich der Hauptstraße“ wird eine Liberalisierung der bestehenden Festsetzungen zu Einfriedungen angestrebt. Außerdem sollen im Umfeld des bereits errichteten Seniorenzentrums im geringen Umfang zusätzliche öffentliche Stellplätze geschaffen werden. Die geplanten Änderungen machen eine Änderung des Bebauungsplans „Nördlich der Hauptstraße“ erforderlich. Die Änderung soll im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt werden.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für die Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen ist im zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung (Deckblatt und Legende) festgesetzt. Der Geltungsbereich für die Änderungen der örtlichen Bauvorschriften ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördlich der Hauptstraße“.



Abb. 2: Lage Geltungsbereich für die Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen

3 Verfahrensart

Das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB kann für Bebauungsplanänderungen angewendet werden, bei denen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Diese Bebauungspläne sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen.

Weitere Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren liegen vor:

- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB (keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen).
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

Da der Anteil der Flächenumwandlung von Grünflächen in Stellplätze nur sehr gering ist (ca. 80qm) und ansonsten nur die örtlichen Bauvorschriften zu Einfriedungen verändert werden, werden die Grundzüge der Planung durch die Änderungen nicht berührt.

4 Änderungen am zeichnerischen Teil

Der räumliche Geltungsbereich für die Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil (Deckblatt) und umfasst eine Fläche von ca. 0,04 ha. Die Änderung sieht vor, dass in einem Teilbereich der im Bebauungsplan „Nördlich der Hauptstraße“ festgesetzten öffentlichen Grünflächen öffentliche Stellplätze angelegt werden. Dadurch sollen für den bereits umgesetzten Wohnkomplex für Senioren in unmittelbarer Umgebung ein zusätzliches Angebot an Stellplätze geschaffen werden. Die bestehenden Wegebeziehungen werden erhalten. Vorgesehen sind zusätzliche Stellplätze auf einer Grundfläche von ca. 80 m². Die Funktion der öffentlichen Grünfläche wird aufgrund des geringen Flächenumfangs nicht wesentlich beeinträchtigt.

5 Änderungen an den örtlichen Bauvorschriften

Die bisherigen Festsetzungen zu Einfriedungen des Bebauungsplans „Nördlich der Hauptstraße“ sollen liberalisiert werden, um dem Grundstückseigentümer einen größeren Gestaltungsspielraum und ein höheres Maß an Privatsphäre zu ermöglichen. Dabei sind neben den Bedürfnissen der privaten Grundstückseigentümer auch die Auswirkungen der Einfriedungen auf das Ortsbild zu berücksichtigen.

Aus diesem Grund werden differenzierte Festsetzungen für die Höhe der Einfriedungen im Bereich der Vorgartenzone und für sonstige an den öffentlichen Raum angrenzende Grundstücksgrenzen getroffen.

Für den Bereich der Vorgartenzone werden nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,0m zugelassen, da diese Bereiche für das Ortsbild eine wichtige Rolle spielen. Zur Definition dieser Bereiche wird in den Festsetzungen der Begriff der „Vorderen Grundstücksgrenze“ eingeführt. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird diese Regelung auch an Verkehrsknotenpunkten für sonstige Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen für eine Tiefe von 3m ab der Vorderen Grundstücksgrenze übernommen, um eine ausreichende Übersicht im Knotenpunktbereich zu erreichen.

Für sonstige Grenzen, die an den öffentlichen Raum angrenzen, werden höhere Einfriedungen zugelassen, um für die Grundstückseigentümer ein höheres Maß an Privatheit zu ermöglichen. Dabei werden unterschiedliche Maße für tote Einfriedungen (Einfriedungen, die aus toten Materialien hergestellt sind) und lebende Einfriedungen (Einfriedungen die aus lebenden Pflanzen hergestellt sind (z.B. Hecken)) festgesetzt, da insbesondere hohe, blickdichte, tote Einfriedungen sich negativ auf das Ortsbild auswirken können.

Für die Bereiche zwischen den privaten Grundstücken gelten die Regelungen des Nachbarschaftsrechts.

Die Art der Einfriedung wird weitgehend freigegeben. Lediglich die Verwendung eines Übersteigschutzes in Form von Zackenleisten, Stacheldraht, S-Draht (Nato-Draht) oder Ähnlichem wird untersagt, da durch diesen neben der Verletzungsgefahr auch das Ortsbild beeinträchtigt wird.

6 Belange der Umwelt

Da die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB erfolgt, ist die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich. Die geringfügige Flächeninanspruchnahme von ca. 80qm durch die geplanten ergänzenden Stellplätze stellt keine erhebliche Beeinträchtigung der Ausgleichswirkung des Grünstreifens für den Bebauungsplan dar.

Die Belange des Artenschutzes sind auch im vereinfachten Verfahren zu prüfen. Mit der zuständigen Behörde wurde aufgrund des momentanen Zustands der Fläche abgestimmt, dass in diesem Fall keine artenschutzrechtlichen Untersuchungen erforderlich sind. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans wurden CEF-Flächen für Zauneidechsen im Osten des Geltungsbereichs angelegt. Zwar kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass sich einzelne Tiere entlang der Grünflächen wieder ausgebreitet haben, es ist jedoch sehr unwahrscheinlich, dass sich die von den geplanten Parkplätzen betroffenen Flächen als Zauneidechsenhabitat entwickelt haben. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können somit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Iffezheim,

.....
Christian Schmid,
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplans „Nördlich der Hauptstraße“ sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Iffezheim,

.....
Christian Schmid, Bürgermeister

Vermerk über die Rechtskraft:

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Nördlich der Hauptstraße“ und die örtlichen Bauvorschriften „Nördlich der Hauptstraße“ sind durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Gemeindeanzeiger der Gemeinde Iffezheim vom gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Iffezheim,

.....
Christian Schmid, Bürgermeister