

Gemeinde Dettingen an der Erms

Bebauungsplan nach § 13 a BauGB 1. Änderung „Im Waager – Panoramastraße“

Gemeinderatssitzung 18.10.2018

- **Behandlung der Stellungnahmen**
- **Satzungsbeschluss** (GR-Vorlage 8026 /1 öff)

Prof. Waltraud Pustal

LandschaftsArchitekten-Biologen-Stadtplaner

Hohe Straße 9/1 – 72793 Pfullingen

Fon/Fax: (07121) 994216 / 9942171

mail@pustal-online.de

www.pustal-online.de

1. Änderung „Im Waager – Panoramastraße“

Anlass und Ziel

- **B-Plan rechtskräftig seit 25.04.1966**
den aktuellen städtebaulichen Anforderungen im Geltungsbereich weiter gerecht zu werden
- **Steigerung der Attraktivität einer Nachverdichtung**
sechs unbebaute Grundstücke im Plangebiet
- **hohe Nachfrage an Wohnraum**

1. Änderung „Im Waager – Panoramastraße“

Zusammenfassung redaktionelle Änderungen des Bebauungsplans für den Satzungsbeschluss

- **Abwägungstabelle S. 3 Pkt. 1, LRA RT UNB**
(Textteil Ziff. 7, S. 5)

Vor Rodung der Höhlenbäume sind Nisthilfen und Fledermaushöhlen aufzuhängen. Der Nachweis ist mit Einreichung des Baugesuchs vorzulegen.

- **Abwägungstabelle S. 3 Pkt. 3, LRA RT UNB**
(Hinweise Ziff. 1.2, S. 7)

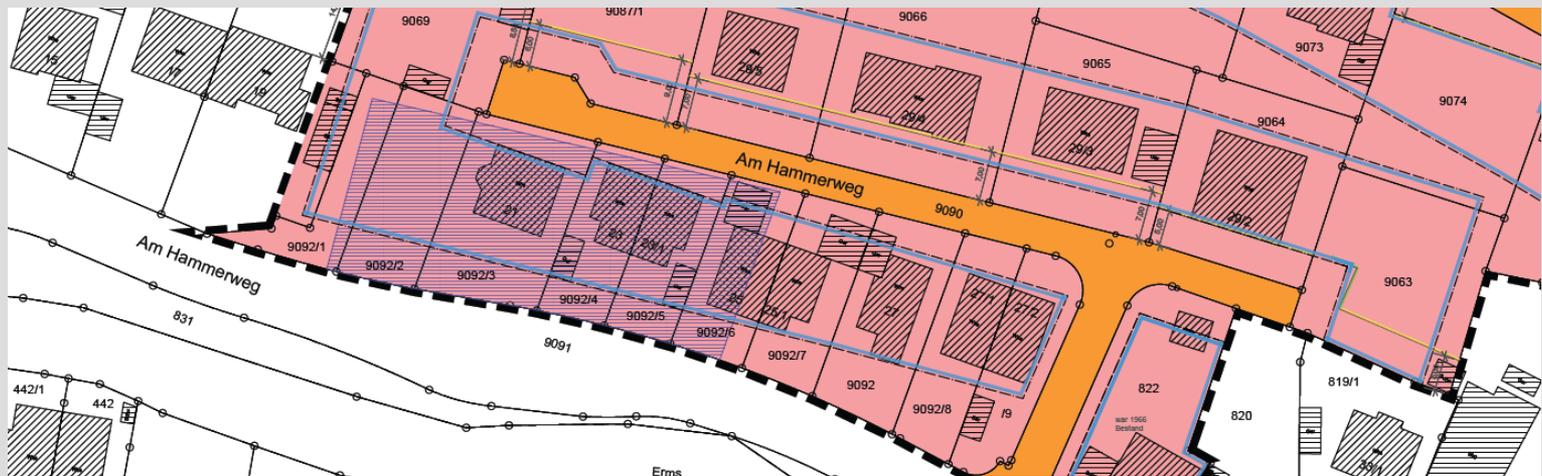
Die Regelungen des Artenschutzes sind grundsätzlich zu berücksichtigen. Ein Hinweis bei Vorhaben an Gebäuden wird ergänzt.

1. Änderung „Im Waager – Panoramastraße“

Zusammenfassung redaktionelle Änderungen des Bebauungsplan für den Satzungsbeschluss

- **Abwägungstabelle S. 7 Pkt. 5, Landesamt f. Denkmalpflege** (Hinweise Ziff. 5, S. 8)

Auf das archäologische Kulturdenkmal „abgegangene Hammerwerk mit Eisengießerei“ wird nachrichtlich im Planteil übernommen und in die Hinweise aufgenommen.



Kulturdenkmal gem. DSchG – Archäologisches Denkmal

1. Änderung „Im Waager – Panoramastraße“

Zusammenfassung redaktionelle Änderungen des Bebauungsplan für den Satzungsbeschluss

- **Abwägungstabelle S. 11 Pkt. 4, Untere Baurechtsbehörde**
(Örtliche Bauvorschriften Ziff. 1, S. 6)

Festsetzung von Kniestöcken **entfällt** in den örtlichen Bauvorschriften, da max. Wand- und Firsthöhe festgesetzt werden

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Dachform, Dachneigung und Gestaltung der Dachflächen von Hauptgebäuden

Grundformen für das Hauptdach sind das Satteldach (SD), das flach geneigte Pultdach (PD) und Flachdach (FD). Zugelassen ist für Satteldächer eine Dachneigung (DN) von $25^\circ - 40^\circ$. Für Pultdächer ist eine Dachneigung von max. 10° festgesetzt. Gegenläufige Pultdächer, deren Höhendifferenz im First nicht mehr als 1,5 m beträgt und deren Dachneigung von $20^\circ - 40^\circ$ entspricht, sind ebenfalls zugelassen (versetztes Pultdach).

~~Kniestöcke sind bei einer Dachneigung von $25^\circ - 29^\circ$ bis 40 cm und bei einer Dachneigung von $30^\circ - 40^\circ$ bis 60 cm zulässig.~~

1. Änderung „Im Waager – Panoramastraße“

Zusammenfassung redaktionelle Änderungen des Bebauungsplan für den Satzungsbeschluss

- **Abwägungstabelle S. 11 Pkt. 6 , Untere Baurechtsbehörde**
(Örtliche Bauvorschriften Ziff. 4, S. 6)

Stellplatzverpflichtung gilt für alle genehmigungspflichtigen Bauvorhaben („genehmigungspflichtige Bestandsveränderungen“ wird klarstellend ersetzt)

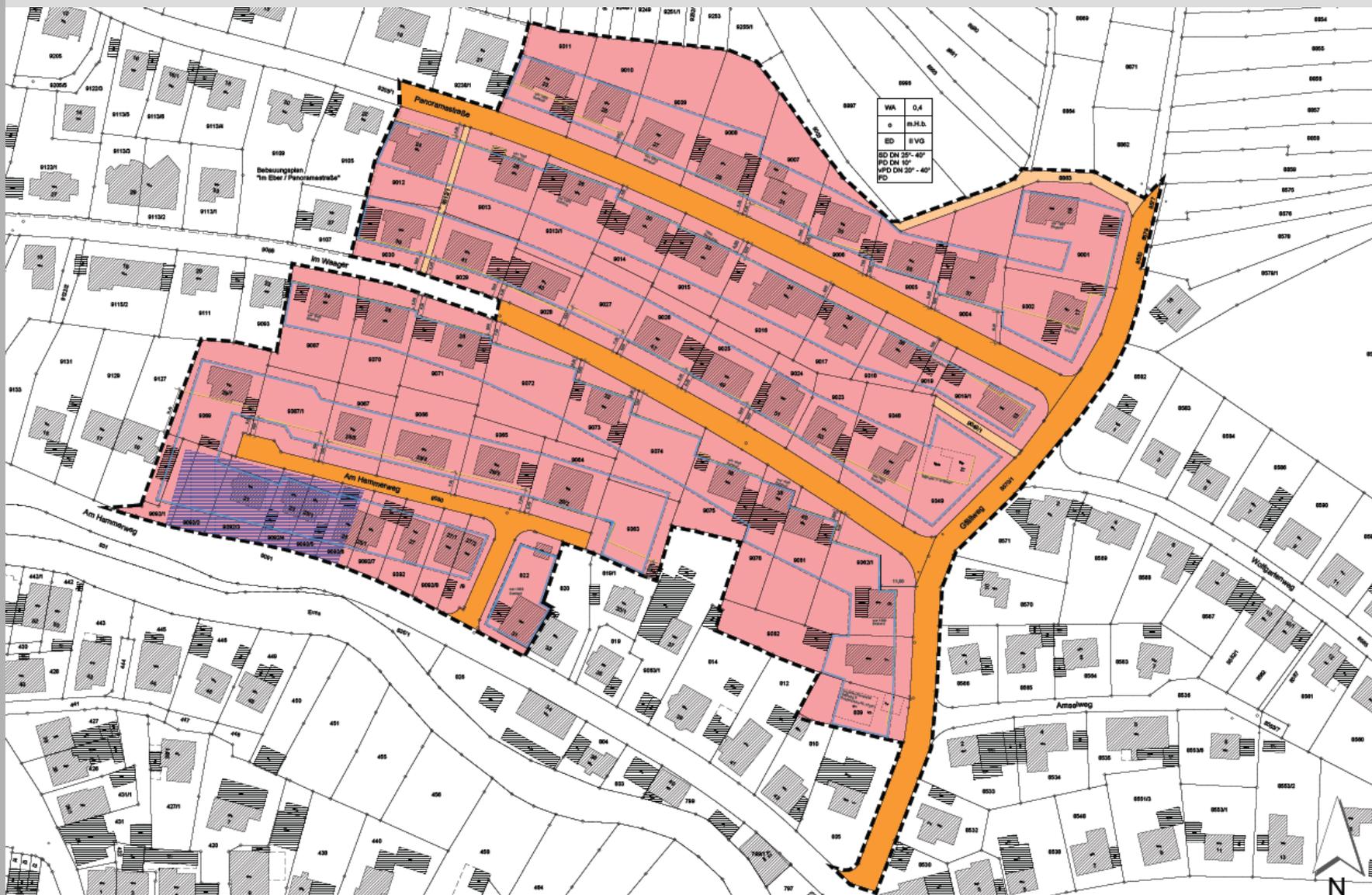
4.

Stellplätze

§ 74 (2) 2 LBO

Bei genehmigungspflichtigen Bauvorhaben gilt: Für Wohnungen sind notwendige Stellplätze im Sinne von § 37 LBO wie folgt herzustellen: Bei Wohnungen bis zu einer Größe von 75 m² Wohnfläche 1 Stellplatz. Bei Wohnungen mit mehr als 75 m² Wohnfläche 2 Stellplätze.

1. Änderung „Im Waager – Panoramastraße“



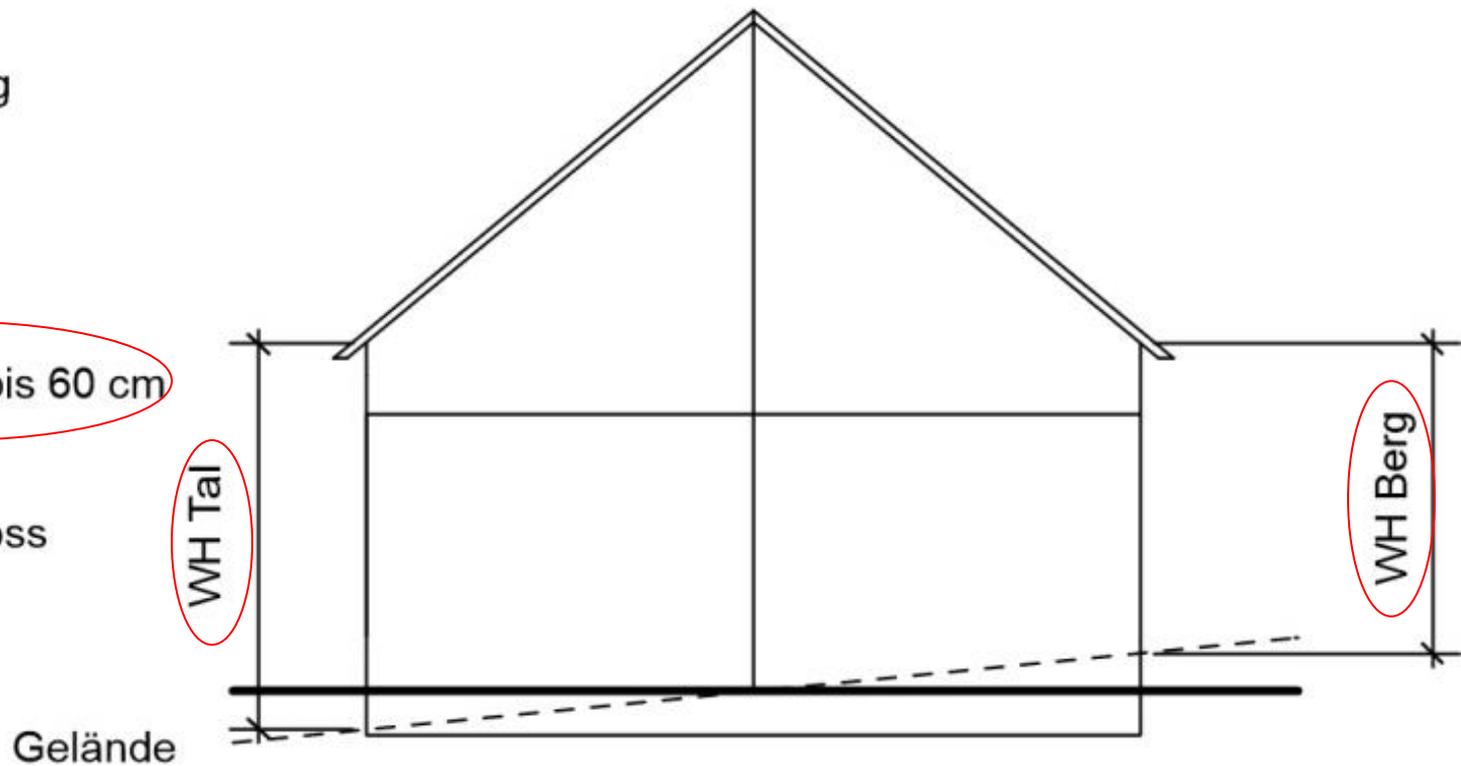
1. Änderung „Im Waager – Panoramastraße“

Bisher rechtskräftiger
Bebaungsplan

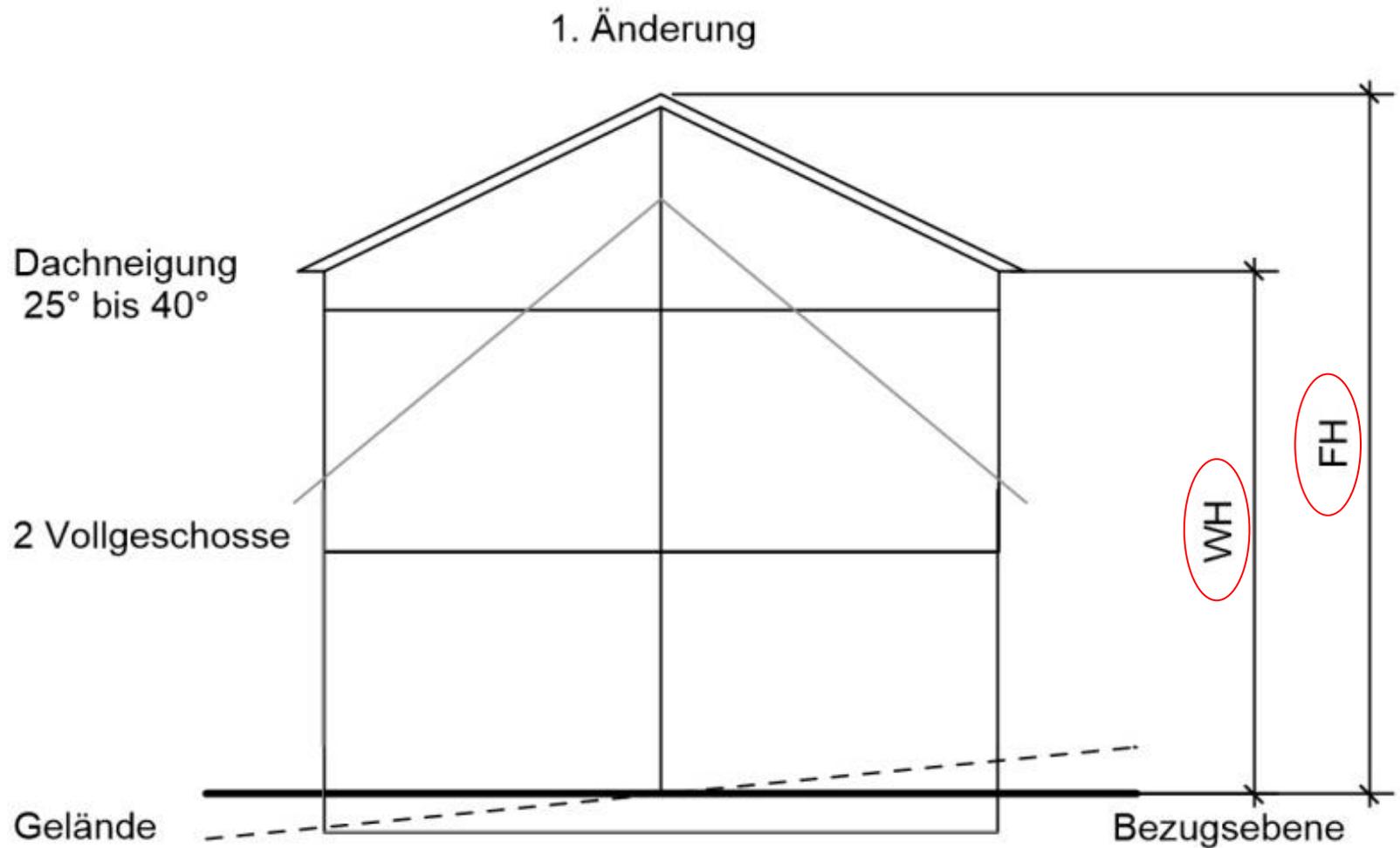
Dachneigung
25° bis 40°

Kniestöcke bis 60 cm

1 Vollgeschoss



1. Änderung „Im Waager – Panoramastraße“



1. Änderung „Im Waager – Panoramastraße“

Textteil, Örtliche Bauvorschriften und Hinweise

S. 5/8

§ 9 (1) 20. BauGB i. V. m. § 44 (5) BNatSchG

7.2 Maßnahmen für Höhlenbrüter und Fledermäuse

Vor der Rodung von Höhlenbäumen sind das Aufhängen von Nisthilfen und einer Fledermaushöhle auf den betroffenen Grundstücken oder auf externen Ersatzgrundstücken (bei entsprechender vertraglicher Regelung) im folgenden Umfang erforderlich:

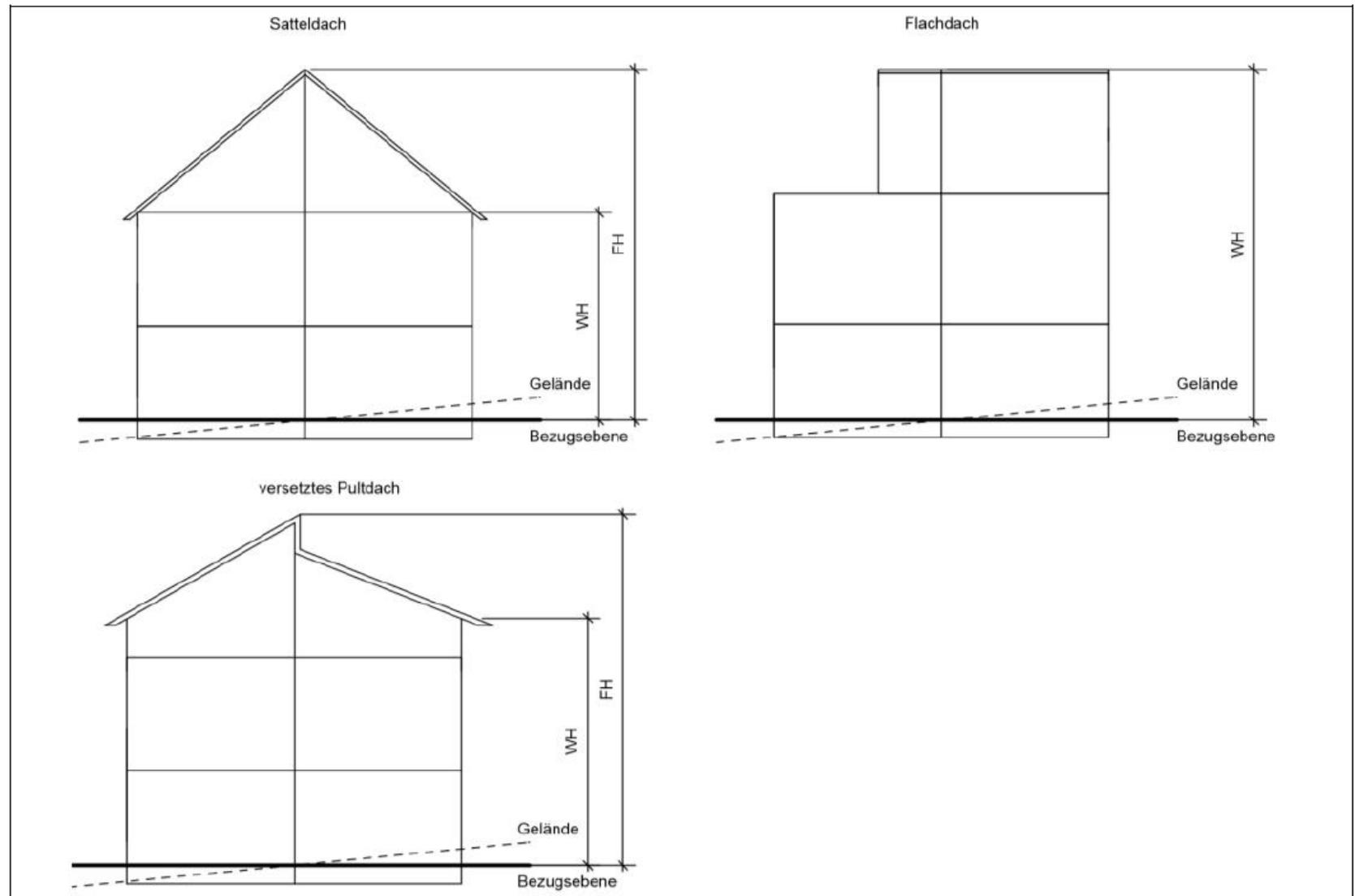
- Flst. 9013: 1 Walnussbaum, dafür 1 Meisenhöhle
- Flst. 9027: 1 Birnbaum, dafür 1 Meisenhöhle, 1 Starenhöhle, 1 Fledermaushöhle
- Flst. 9072: 1 Apfelbaum, dafür 1 Starenhöhle
- Flst. 9063: 1 Walnussbaum, dafür 1 Starenhöhle und 1 Meisenhöhle
- Flst. 9087/1: Obstbäume, dafür 2 Meisenhöhlen

Ein Nachweis der Maßnahmen oder die Benennung von Ersatzgrundstücken für einen Nachweis der Maßnahmen ist mit Einreichung des Baugesuchs vorzulegen.

1. Änderung „Im Waager – Panoramastraße“

Textteil, Örtliche Bauvorschriften und Hinweise

S. 5/8



1. Änderung „Im Waager – Panoramastraße“

Textteil, Örtliche Bauvorschriften und Hinweise

S. 7/8

§ 44 BNatSchG

1.2 Abbruch von Gebäuden

Es wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen des Artenschutzes gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG grundsätzlich zu berücksichtigen sind. Danach ist es verboten alle europäisch geschützten Arten (z. B. alle heimischen Vogelarten und alle Fledermausarten) zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Für Vorhaben am Gebäudebestand (z. B. Abbrucharbeiten, Vorhaben mit Änderungen an der Fassade und Vorhaben mit Änderungen im Dachstuhlbereich) ist es nach o. g. Rechtslage verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen zu beschädigen oder zu zerstören. Es wird empfohlen bei vorhergehendem Leerstand von über einem Jahr eine vorherige Kontrolle auf Fledermäuse und Vögel durch ein qualifiziertes Fachbüro vornehmen zu lassen. Es wird für Bestandsgebäude mit Leerstand unter einem Jahr empfohlen geplante Vorhaben am Gebäude ohne vorherige Kontrolle nur im Zeitraum November bis Februar durchzuführen. Bei Bestätigung der Nutzung als Sommerquartier bzw. Wochenstube sind Ausweichquartiere vor Abbruch des Gebäudes sicherzustellen.

1. Änderung „Im Waager – Panoramastraße“

Textteil, Örtliche Bauvorschriften und Hinweise

S. 8/8

5. Archäologische Denkmalpflege

§ 9 (6) BauGB, §§ 2 und 20 DSchG

Eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung wird für die Flurstücke 9092/1, 9092/2, 9092/3, 9092/4, 9092/5, 9092/6 erforderlich.

Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und bei Arbeiten im Bereich von Kellern, Gründungen und Fundamenten Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauer, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abteilung 8 - Landesamt für Denkmalpflege) oder die Gemeinde Dettingen unverzüglich zu benachrichtigen. Funde und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Bauunternehmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

1. Änderung „Im Waager – Panoramastraße“

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Dachform, Dachneigung und Gestaltung der Dachflächen von Hauptgebäuden

Grundformen für das Hauptdach sind das Satteldach (SD), das flach geneigte Pultdach (PD) und Flachdach (FD). Zugelassen ist für Satteldächer eine Dachneigung (DN) von 25° – 40° . Für Pultdächer ist eine Dachneigung von max. 10° festgesetzt. Gegenläufige Pultdächer, deren Höhendifferenz im First nicht mehr als 1,5 m beträgt und deren Dachneigung von 20° – 40° entspricht, sind ebenfalls zugelassen (versetztes Pultdach).

~~Kniestöcke sind bei einer Dachneigung von 25° – 29° bis 40 cm und bei einer Dachneigung von 30° – 40° bis 60 cm zulässig.~~

Dachneigungen müssen bei direkt aneinander gebauten Gebäuden (Doppelhäuser) gleich sein.

Für zulässige Dachaufbauten gilt die Satzung der Gemeinde Dettingen über die Zulassung von Dachaufbauten in der jeweils gültigen Fassung. Dachaufbauten für Personenaufzüge sind zulässig.

Energiegewinnungsanlagen sind auf den Dachflächen zugelassen. Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in offene Gewässer sind für Hauptdächer keine Materialien aus Kupfer, Blei und Zink zulässig.

Flachdächer und Pultdächer (bis max. 10°) sind zu begrünen.