

# GEMEINDE EBERDINGEN

## 1. Änderung des Bebauungsplans „Hinter dem Zaun III“

Fassung vom 25.03.2019

**Verfahrensvermerke**

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB

Änderungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	06.12.2018
Billigung Planentwurf und Beschluss über die öffentliche Auslegung		am	06.12.2018
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom	25.01.2019
		bis	18.02.2019
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom	18.01.2019
		bis	18.02.2019
Erneute Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4a BauGB	vom	15.04.2019
		bis	14.05.2019
Erneute Öffentliche Auslegung	gem. § 4a BauGB	vom	08.04.2019
		bis	10.05.2019
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am	25.07.2019
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am	01.08.2019

## Satzung

### über die 1. Änderung des Bebauungsplans "Hinter dem Zaun III" mit örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Gemeinde Eberdingen hat am 25.07.2019 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den am 25.07.2019 rechtskräftigen Fassungen – die 1. Änderung des Bebauungsplans „Hinter dem Zaun III“ als Satzung beschlossen.

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 25.03.2019 maßgebend.

#### § 2 Änderungsinhalte

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Hinter dem Zaun III“ mit örtlichen Bauvorschriften betrifft die Festsetzungen einiger Bezugshöhen (BZH) sowie die Erweiterung der Flächen für Garagen / Carports in dem im Teil A dargestellten Umfang sowie die örtliche Bauvorschrift zu Dachaufbauten gem. Teil B. Alle anderen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hinter dem Zaun III“ (2017) gelten unverändert fort.

#### § 3 Bestandteile und Anlagen der Satzung über die 1. Änderung

##### Bestandteile der Satzung

A Zeichnerischer Teil (Deckblatt)	in der Fassung vom 25.03.2019
B Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 25.03.2019
C Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 25.03.2019

##### Anlagen

D Begründung	in der Fassung vom 25.03.2019
--------------	-------------------------------

#### § 4 Ordnungswidrigkeiten

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

#### § 5 Inkrafttreten

Die Satzung über die 1. Bebauungsplanänderung „Hinter dem Zaun III“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Es wird bestätigt, dass die Inhalte der Bebauungsplanänderung mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Eberdingen,

.....  
Peter Schäfer  
Bürgermeister

## Teil A – Zeichnerischer Teil

Siehe separates Deckblatt in der Fassung vom 25.03.2019.

## Teil B – Planungsrechtliche Festsetzungen

Die bisherige Fassung:

### **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

*Die Bezugshöhe BZH der jeweiligen Trauf- und Firsthöhen sind im zeichnerischen Teil in Meter über Normalhöhennull festgesetzt.*

*Die Traufhöhe TH ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Mit Dachaufbauten (z.B. Gaupen, Zwerchhäusern) darf die TH überschritten werden.*

*Die Firsthöhe FH ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.*

*Doppelhäuser sind mit der maximal zulässigen Traufhöhe zu errichten. Unterschreitungen sind zulässig, wenn dieselbe Traufhöhe bei der zweiten Doppelhaushälfte gesichert ist.*

wird ersetzt durch

die geänderte Fassung:

### **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

**Die Bezugshöhe BZH** der jeweiligen Trauf- und Firsthöhen sind im zeichnerischen Teil in Meter über Normalhöhennull festgesetzt.

**Die Traufhöhe TH** ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Mit Dachaufbauten und Quergiebeln darf die TH überschritten werden.

**Die Firsthöhe FH** ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

**Doppelhäuser** sind mit der maximal zulässigen Traufhöhe zu errichten. Unterschreitungen sind zulässig, wenn dieselbe Traufhöhe bei der zweiten Doppelhaushälfte gesichert ist.

## Teil C – Örtliche Bauvorschriften

### Die bisherige Fassung:

#### 2 **Dachaufbauten**

*Dachaufbauten sind nur auf geneigten Dächern ab 30° Dachneigung zulässig.*

*Die Länge von Dachaufbauten darf insgesamt maximal die Hälfte der zugehörigen Dachlänge betragen.*

*Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten sowie deren Abstand zum Ortgang (giebelseitige Dachkante) muss jeweils mind. 1,25 m betragen.*

*Die Oberkante von Dachaufbauten muss, gemessen entlang der Dachfläche, mindestens 1,50 m unter dem First des Hauptdachs liegen.*

### wird ersetzt durch

### die geänderte Fassung:

#### 2 **Dachaufbauten und Quergiebel**

**Dachaufbauten und Quergiebel** sind nur auf geneigten Dächern ab 30° Dachneigung zulässig.

**Die Länge von Dachaufbauten** und Quergiebeln darf insgesamt maximal die Hälfte der zugehörigen Dachlänge betragen.

**Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten/Quergiebel** sowie deren Abstand zum Ortgang (giebelseitige Dachkante) muss jeweils mind. 1,25 m betragen.

**Die Oberkante von Dachaufbauten / Quergiebeln** muss, gemessen entlang der Dachfläche, mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptdachs liegen.

## Teil D – Begründung

### 1 Änderungserfordernis / Änderungsinhalte

Der Eberdinger Bebauungsplan „Hinter dem Zaun“ wurde 2017 aufgestellt. Der Vorentwurf der Erschließungsplanung sah damals nur einen geringfügigen und gleichmäßigen Höhenunterschied zwischen gewachsenem Gelände und der Oberkante der neuen Erschließungsstraße vor.

Nachdem die neuen Straßen in dem topographisch bewegten Gelände realisiert worden sind, sind sie an einigen Stellen doch höher über dem gewachsenen Gelände zu liegen gekommen als zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans angenommen.

Um die unbeabsichtigten und bis zum Satzungsbeschluss nicht erkennbaren Härten für einige Bauherren im Gebiet zu beseitigen, soll der Bebauungsplan nun geändert werden. Diese Änderungen betreffen lediglich die Bezugshöhen in einigen Bereichen und die Flächen für Garagen. Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben nach derzeitigem Kenntnisstand unverändert in Kraft.

Die ersten Baueingaben sehen Quergiebel vor. Die zulässige Traufhöhe durfte aber nur mit Dachaufbauten überschritten werden. Die Gemeinde möchte aber diese Bauoptionen ermöglichen. Deshalb werden im Zuge dieser Änderung auch die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die örtlichen Bauvorschriften angepasst.

### 2 Abgrenzung und Lage des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.

### 3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP wurde im Parallelverfahren für die Aufstellung des Bebauungsplans „Hinter dem Zaun III“ geändert und stellt im betreffenden Bereich Wohnbaufläche dar. Die 1.Änderung dieses Bebauungsplans ändert nichts an der Art der baulichen Nutzung und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 4 Umweltverträglichkeit / Artenschutz

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB geändert. Die Eingriffe in die Schutzgüter gelten somit als bei der Aufstellung des Bebauungsplan erfolgt und durch die damals erarbeiteten, festgesetzten und umgesetzten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen als bewältigt.

Artenschutzrechtliche Belange wurden fachmännisch untersucht und erhoben und bei der Gebietserschließung ebenfalls schon berücksichtigt, so dass Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vermieden wurden. Da in dem erst kürzlich erschlossenen Baugebiet nur einige Bezugshöhen und eine Fläche für Garagen / Carports geringfügig geändert werden, sind artenschutzrechtliche Belange von der 1. Änderung nicht betroffen. Von einem Artenschutzgutachten kann deshalb abgesehen werden.

### 5 Bebauungsplan der Innenentwicklung / beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung.

Das beschleunigte Verfahren kann im vorliegenden Fall angewendet werden, weil:

- Es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung i. S. d. § 13 a BauGB handelt,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7 b BauGB bestehen,
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern nicht geplant sind und
- Durch die Änderung keine zusätzlich überbaubare Grundfläche hinzukommt.