

LANDKREIS: ESSLINGEN
GEMEINDE: KOHLBERG
GEMARKUNG: KOHLBERG

ENTWURF

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Krautgarten-Breite Wiesen-3. Änderung“

Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Krautgarten-Breite Wiesen-3.Änderung“
im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

Maßstab 1:500

PLANVERFASSER



MELBER & METZGER

VERMESSUNG · PLANUNG · GEOINFORMATION

Schlesierstraße 84 • 72622 Nürtingen
FON +49 (0) 7022 503 38-0 • FAX -50
ingenieure@melber-metzger.de

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der §§ 1 u. 2 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990.

Die innerhalb des Geltungsbereiches eingetragenen Flurstücksgrenzen und -nummern stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet:

Nürtingen, 21.10.2024

Rainer Metzger – Beratender Ingenieur

Projekt: 2023.129

VERFAHRENSVERMERKE

Änderungsbeschluss durch Gemeinderat § 2 Abs.1 BauGB i.V. mit §13a BauGB am

Öffentliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses §13a Abs.3 BauGB
und Veröffentlichung im Internet bekannt gemacht §3 Abs.2 BauGB am

Veröffentlichung im Internet und
öffentliche Auslegung §3 Abs.2 BauGB vom bis

Als Satzung beschlossen §10 Abs.1 BauGB am

Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung §10 Abs.3 BauGB am

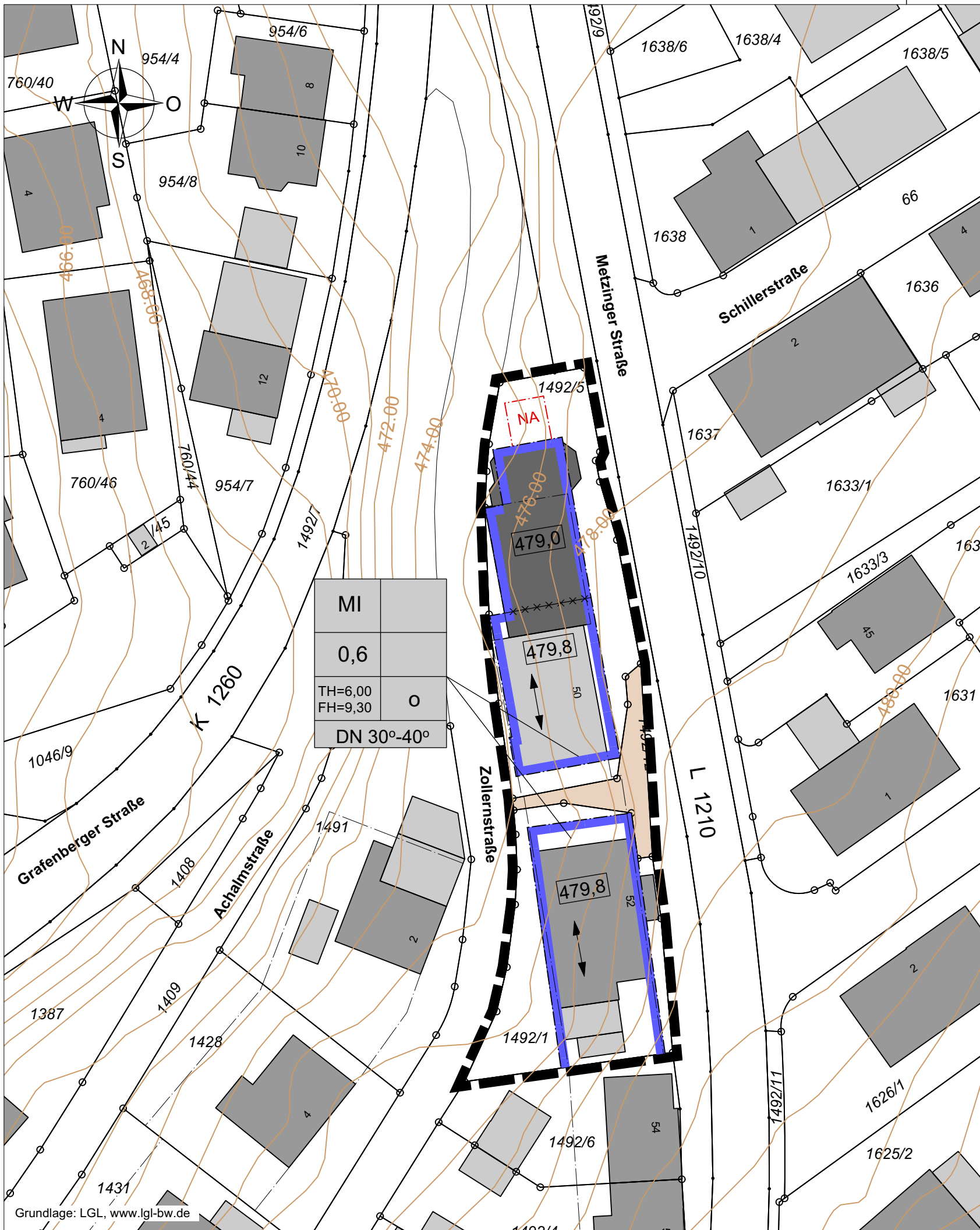
Ausfertigung:

Der Verfahrensablauf für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Krautgarten-Breite Wiesen-3.Änderung“ entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Der zeichnerische Teil und der Textteil des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften - jeweils in der Fassung vom - sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Kohlberg vom

Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum vom

Kohlberg,

Thomas Franz - Bürgermeister



ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften "Krautgarten - Breite Wiesen - 3. Änderung" (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Fläche für Nebenalagen, Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 23 BauNVO)
- TH=6,00 Obergrenze der Traufhöhe bei Satteldach (§16 Abs.3 BauNVO)
- FH=9,30 Obergrenze der Firsthöhe bei Satteldach (§16 Abs.3 BauNVO)
- Festgesetzte Bezugshöhe in Metern ü. NN (§ 9 Abs.3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 0,6 Grundflächenzahl (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
- Fußweg (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- ***** Abgrenzung unterschiedlicher Bezugshöhen (§ 16 Abs.5 BauNVO)

Nachrichtliche Darstellung

Für weitere Planzeichen gelten weiterhin der Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Krautgarten - Breite Wiesen", genehmigt am 25.05.1979. Die verwendeten Planzeichen werden wie folgt nachrichtlich erklärt:

- MI Mischgebiet
- Zulässige Firstrichtung
- o offene Bauweise
- DN 30°-40° Dachneigung

Landkreis Esslingen		
Gemeinde Kohlberg		
Gemarkung Kohlberg		
<p style="text-align: center;">Projekt</p> <p style="text-align: center;">Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften</p> <p style="text-align: center;">"Krautgarten-Breite Wiesen-3.Änderung"</p> <p style="text-align: center;">ENTWURF</p>		
<p style="text-align: center;">Projekt Projektnummer 2023129</p>		<p style="text-align: center;">Dateiname 24011_Krautgarten-Breite Wiesen - 3. Änderung v2023.vmx</p>
<p style="text-align: center;">Planverfasser Nürtingen, den 21.10.2024</p>		<p style="text-align: center;">Projektleiter Dipl.-Ing.(FH) R. Metzger</p> <p style="text-align: center;">Bearbeiter Dipl.Stadt- und Reg. Pl. T. Camilovic</p> <p style="text-align: center;">Blattformat DIN A3</p>
<p>MELBER & METZGER VERMESSUNG · PLANUNG · GEOINFORMATION Schlesierstraße 84 · 72622 Nürtingen FON +49 (0) 7022 503 38-0 · FAX -50 ingenieure@melber-metzger.de</p>		<p style="text-align: center;">Maßstab 1:500</p>
<p>EHEMALS INGENIEURBÜRO KUHN</p>		

Textliche Festsetzungen - "Krautgarten-Breite Wiese-3.Änderung"

Für textliche planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften gelten weiterhin der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Krautgarten-Breite Wiese“, genehmigt am 25.05.1979 und dessen 2. Änderung, rechtskräftig seit 06.06.2008, mit Ausnahme folgender Änderungen und Ergänzungen:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (9 Abs.1 BauGB)

1.1.2.2 Grundflächenzahl (§16 Abs.3, i.V. mit §19 BauNVO)

Ziffer 1.1.2.2 wird aufgehoben und wie folgt neu festgesetzt:

Entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß §19 Abs.4 Satz 2 BauNVO ist mit offenen Stellplätzen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig. (§19 Abs.4 BauNVO).

1.4 Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §23 BauNVO)

Ziffer 1.4 wird aufgehoben und wie folgt neu festgesetzt:

Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, können außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen in den im zeichnerischen Teil mit NA besonders gekennzeichneten Flächen zugelassen werden.

1.5 Garagen und Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §12 BauNVO, §23 Abs.5 BauNVO)

Ziffer 1.5 wird aufgehoben und wie folgt neu festgesetzt:

Garagen und überdachte Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den mit NA gekennzeichneten Flächen zugelassen werden.

Offene Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der mit NA gekennzeichneten Flächen im unmittelbaren Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen zugelassen werden (§23 Abs.5 BauNVO).

1.6 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

wird neu festgesetzt:

1.6.1 Befestigte Flächen

Offene Stellplätze, deren Zufahrten, Garagenzufahrten und sonstige befestigte Flächen, sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen und durch Aufkantung gegenüber Straßenflächen abzugrenzen.

1.6.2 Unbebaute und unbefestigte Flächen

Unbebaute und unbefestigte Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen (Ausschluss von Schottergärten).

2.1 Gebäudehöhen (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, i.V. mit §9 Abs.3 BauGB, §16 Abs.2 BauNVO) ***die Ziffern 2.1.1 und 2.2.2 der 2. Änderung werden aufgehoben und wie folgt neu festgesetzt:***

2.1.1 Traufhöhe

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan.

Die Traufhöhen TH gelten als Höchstmaß. Dieses Höchstmaß darf auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden. Die Traufhöhen werden zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut gemessen.

2.1.2 Firsthöhe

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan.

Die Firsthöhen FH gelten als Höchstmaß und dürfen nicht überschritten werden. Die Firsthöhen werden zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut gemessen.

2.1.3 Bezugshöhe

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Höhen sind die unteren Bezugshöhen in Meter über NN für die festgesetzten Traufhöhen (siehe A.2.1.1) und Firsthöhen (siehe A.2.1.2)

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)

2.5 Dachvorsprung (§74 Abs.1 Nr. 1 LBO) die Festsetzung wird aufgehoben

C. Hinweise wird ergänzt

Es wird darauf hingewiesen, dass der Planbereich bereits vollständig bebaut und weitgehend versiegelt ist.

Auf fachtechnische Gesetze und anerkannte Regeln der Technik wie DIN-Normen z.B. zum Bodenschutz, Erdmassenausgleich, Artenschutz, Grundwasserschutz, Wasserrecht, Baugrund und Denkmalschutz wird hingewiesen.

Für jedes Bauvorhaben wird eine detaillierte Erkundung der Untergrundverhältnisse sowie die Erstellung eines Baugrund- und Gründungsgutachtens gemäß DIN 4020 empfohlen.

Es wird empfohlen den anstehenden Boden auf die Versickerungsfähigkeit hin zu überprüfen. Sollte eine Versickerung von Regenwasser nicht möglich sein, so werden vor Einleitung in den Mischwasserkanal Rückhalteanlagen (z.B. Retentionszisterne, offene Mulden oder Dachbereiche mit Begrünung) zur Regenwasserrückhaltung und gedrosselten Ableitung mit einem Volumen von 30 l je m² versiegelter Fläche und einem Drosselabfluss von 10 l/s je ha empfohlen. Die Rückhalteanlagen können zusätzliches Volumen zur Regenwassernutzung enthalten.

Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind:

- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr.394).
- BauNVO** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176).
- LBO** Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).
- PlanzV 90** Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Für die unveränderten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften gelten die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Krautgarten-Breite Wiesen“, genehmigt am 25.05.1979 und dessen Änderungen.