



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Brunnenberg – 2. Änderung“

- I) **Satzung über den Bebauungsplan
„Brunnenberg – 2. Änderung“**
- II) **Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum
Bebauungsplan „Brunnenberg – 2. Änderung“**
- III) **Ergebnisse im Rahmen der Beteiligung der
Öffentlichkeit und Behörden sowie deren Abwägung,
Stellungnahme und Beurteilung**
(folgt nach der Beteiligung)

Stand: 08.10.2019



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bodanstraße 38
88079 Kressbronn

Telefon +49 (0) 7543 962 98 13
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

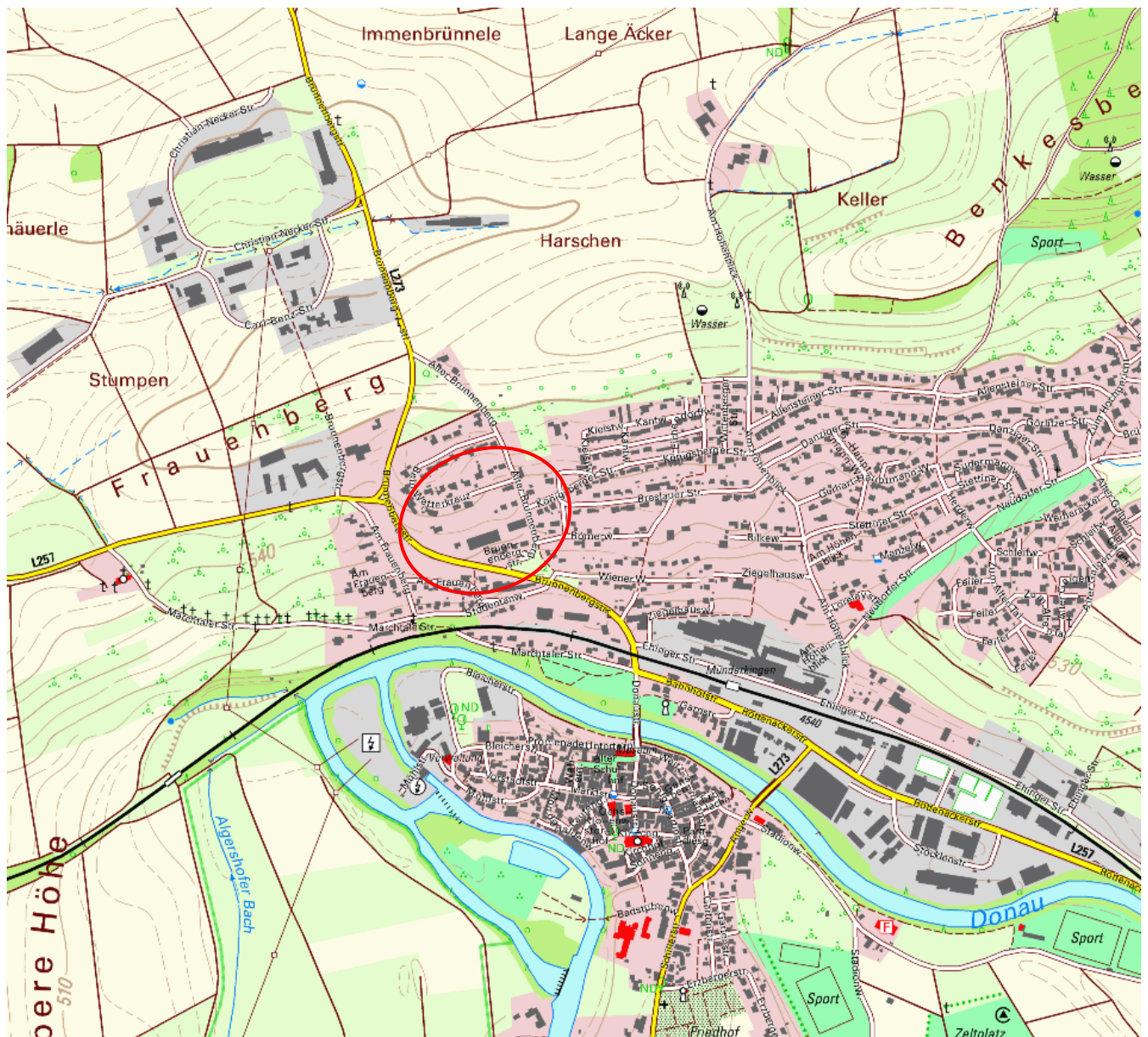
Fax +49 (0) 7543 962 98 20
E-Mail [rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de](mailto:rainer.wassmann@planwerkstatt-bodensee.de)

STADT MUNDERKINGEN



I) SATZUNG über den Bebauungsplan „Brunnenberg – 2. Änderung“

Fassung vom: 08.10.2019



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Munderkingen in öffentlicher Sitzung am 2019 den Bebauungsplan „Brunnenberg – 2. Änderung“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 08.10.2019 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung zum Bebauungsplan „Brunnenberg – 2. Änderung“, besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 08.10.2019
- Textteil in der Fassung vom 08.10.2019

§ 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan „Brunnenberg – 2. Änderung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Munderkingen, den

.....
Dr. Michael Lohner, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan „Brunnenberg – 2. Änderung“

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 2019 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Munderkingen, den

.....
Dr. Michael Lohner, Bürgermeister

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Brunnenberg – 2. Änderung“

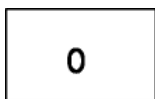
1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§§ 1a, 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

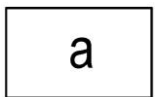
	1.1 Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
MU	1.1.1 Urbanes Gebiet (MU)	§ 6a BauNVO
	1.1.1.1 Zulässig im Urbanen Gebiet sind folgende Nutzungen: 1. Wohngebäude, 2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. sonstige Gewerbebetriebe.	§ 6a (2) BauNVO
	1.1.1.2 Nicht zulässig im MU sind folgende Nutzungen: 1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	§ 1 (5) BauNVO
	1.1.1.3 Die Nutzungen nach § 6a (3) BauNVO: 1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, 2. Tankstellen werden gem. § 1 (6)1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind im Urbanen Gebiet nicht zulässig.	§ 1 (6) 1 BauNVO
	1.2 Maß der baulichen Nutzung (* Zahlenwerte sind Beispielwerte)	§ 9 (1) 1 BauGB
GRZ 0,4*	1.2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl gem. Planeintrag	§ 16 (2) 1 BauNVO § 19 (4) BauNVO
	Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 und durch baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden.	
GH 541,10*	1.2.2 Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über NHN gem. Planeintrag	§ 16 (2) 4 BauNVO § 18 (1) BauNVO
	Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim geneigten Dach Oberkante (OK) Firstziegel bzw. Dachhaut, beim Flachdach OK Attika. Die max. Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten (Lüftungsanlagen, Aufzugüberfahrten, Absturzsicherungen,	

Geländer) bis zu einer Höhe von max. 1,0 m, durch Dachaufkantung bis max. 0,25 m überschritten werden.

1.3 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB



1.3.1 offene Bauweise § 22 (2) BauNVO



1.3.2 abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO

Im **MU₁** sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäudelängen bis max. 32,0 m zulässig.

Im **MU₁₋₅** sind abweichend von § 6 (1) Nr. 1 und 2 LBO Tiefgaragen, wenn sie eine Wandhöhe von 1,50 m und eine Wandfläche von 50 m² nicht überschreiten, ohne Abstandsflächen zulässig.

Im **MU₃** sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäudelängen über 50 m zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB



1.4.1 Baugrenzen § 23 (1,3) BauNVO

Gebäudeteile unterhalb der festgelegten Geländeoberfläche dürfen die Baugrenze überschreiten, wenn sie mit Erdmaterial überdeckt sind.

1.4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 (5) BauNVO
i.V.m.

§§12,14 BauNVO

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze,
- Zufahrten und Wege,
- Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO,
- Lagerflächen.

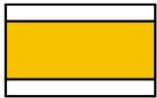
1.5 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB

Garagen mit Zufahrt senkrecht zur Erschließungsstraße sind mit mindestens 5,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

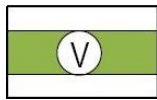
Ansonsten sind Garagen, Carports und Nebenanlagen mit mindestens 1,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten (Tiefgaragen sind hiervon ausgenommen).

Bei Vorhandensein eines Dachvorsprungs muss der Abstand Vorderkante Dachrinne zur Grenze der öffentlichen Fläche mindestens 0,50 m betragen.

1.6 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB



1.6.1 öffentliche Verkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB



1.6.2 öffentliches Verkehrsgrün als Bestandteil der Verkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB

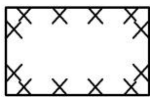
In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO grundsätzlich unzulässig.



1.6.3 Ein- und Ausfahrtbereich § 9 (1) 11 BauGB

1.7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit Ausnahme erforderlicher Umspannstationen unterirdisch zu führen.



1.8 Altlastenverdachtsflächen § 9 (5) 3 BauGB

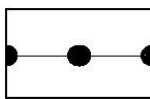
hier: im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasste Altstandort AS „Alter Brunnenberg 1“ (Objektnummer 01755)

1.9 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



1.9.1 Planbereich § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



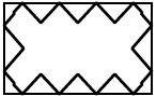
1.9.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung § 16 (5) BauNVO

1.9.3 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4

Füllschema der Nutzungsschablone

- 1 – Art der baulichen Nutzung
- 2 – höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 3 – höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über NN
- 4 – Bauweise



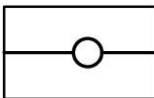
2.1 15 m Abstandsfläche von baulichen Anlagen zur Landesstraße L273 - Anbauverbotsstreifen

Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden.

Nach der Landesbauordnung (LBO) genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Befreiung vom Anbauverbotsstreifen durch die Straßenverkehrsbehörde.

3. Hinweise

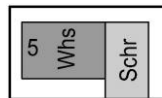
2.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



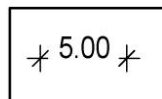
vorhandene Grundstücksgrenzen



Flurstücknummern (beispielhaft)



vorhandene Haupt- und Nebengebäude mit Angabe Hausnummer und bestehender Nutzung (beispielhaft)



Maßlinie (beispielhaft)

3.2 Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

3.3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

3.4 Artenschutz

In künftigen Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren ist in Abstimmung mit dem Landratsamt nachzuweisen, dass keine artenschutzrechtlichen Belange betroffen sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass die allgemeinen Schutzbestimmungen nach § 39 und speziellen Artenschutzbestimmungen nach § 44 BNatSchG gelten.

Gehölzrodungen, Baufeldräumungen und Abbruchvorhaben

Gehölzrodungen und Abbruchvorhaben sind auf Vogelnester (z. B. Turmfalken, Schwalben, Eulen, Dohlen u.a.) oder andere Wohn- und Zufluchtsstätten von Tieren zu kontrollieren (z.B. Fledermausbesatz).

Vor Beginn von Bauarbeiten muss über eine Kontrolle durch eine fachkompetente Person sichergestellt werden, dass sich auf dem Baufeld oder im Abbruchgebäude keine Nistgelegenheiten besonders geschützter Arten befinden.

Die Entfernung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG stellt nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld belegt wird. Verstöße gegen die Vorschriften des § 44 BNatSchG bei streng geschützten Arten nach § 71 a BNatSchG können als Straftaten geahndet werden.

In der Zeit von Oktober bis einschließlich Februar kann eine Vogelbrut und Fledermausbesatz ausgeschlossen werden. Gewölbekeller o. ä. können jedoch auch Winterquartiere für Fledermäuse darstellen.

Weitere Informationen zum Artenschutz an Gebäuden und bei Planungsvorhaben können im Internet unter folgenden Adressen eingeholt werden:

<http://www.artenschutz-am-haus.de/>

http://www.biberach.de/fileadmin/Dateien/Landratsamt/Amt_fuer_Bauen_Naturschutz/Naturschutz/Informationen_Rechtsgrundlagen/artenschutzplanungsverfahren_final.pdf

Bei Arbeiten im Bereich von Bäumen sollten Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 beachtet werden.

3.4 Wasser- und Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Baugebiet zu verwerten.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

3.6 Höhengsystem

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das Deutsche Haupthöhennetz 92, abgekürzt DHHN92 (Höhen über Normalhöhennull - NHN).

4. Anlagen zum Bebauungsplan

4.1 Lageplan in der Fassung vom 08.10.2019

4.2 Begründung in der Fassung vom 08.10.2019

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Munderkingen, den

.....
Dr. Michael Lohner, Bürgermeister

TEIL I: BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Brunnenberg – 2. Änderung“

INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Anlass der Planung / Verfahren
6. Auswirkungen der Planung
 - 6.1 Erschließung
 - 6.2 Ver- und Entsorgung
 - 6.3 Klimaschutz
7. Altlasten
8. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
9. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,68 ha, mit den Flurstücken Nr. 394/1-4, 394, 393, 393/1, 395, 391/1-4 und 392 sowie einer kleinen Teilfläche von „Alter Brunnenberg“, Flurstück Nr. 405.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Flurstücke Nr. 402/5-10,
Im Osten durch die Straße „Alter Brunnenberg“, Flurstück Nr. 405,
Im Süden durch die öffentliche Fläche, Flurstück Nr. 390 und durch die straßen-
und Westen straßenbegleitende Gehwegefläche, Flurstück Nr.416/3.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Kernstadt von Munderkingen. Es befindet sich zwischen der Brunnenbergstraße (L273) im Süden und der Straße „Alter Brunnenberg“ im Osten. Der Planbereich stellt derzeit eine Gemengelage mit gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen dar. Zwei Gebäude weisen zurzeit Leerstand auf.

Das Gelände im Plangebiet fällt von Nordwesten nach Südosten um ca. 13 m.



(Luftbild unmaßstäblich)

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des am 19.07.2018 aufgestellten Bebauungsplanes „Brunnenberg, 2. Änderung“

Der durch den Gemeinderatsbeschluss am 19.07.2018 aufgestellte Bebauungsplan „Brunnenberg, 2. Änderung“ stimmt im Geltungsbereich mit der angedachten Planung nicht mehr überein. Die Sachlage hat sich zwischenzeitlich geändert.

Zwei weitere Teilflächen sollen im Plangebiet einbezogen werden und eine kleinere Teilfläche herausgenommen.

Aufnahme der Flurstücke 392 und 394 in das Plangebiet:

Im südlichen Bereich haben wir bisher den als Sackgasse endenden Weg Flst. 392 unterhalb der letzten Gebäudezeile, der auch zum „Alten Brunnenberg“ gehört ausgespart, dieser gehört aber zum Gebiet dazu und sollte deshalb mit in das Plangebiet aufgenommen werden.

Der Bereich des Areals „ehemaliger Polizeiposten“ Flst. 394 war bisher ebenfalls vom Plangebiet ausgespart. Dieser Bereich ist aktuell in keinem Bebauungsplan enthalten und deshalb sollte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgelegt werden welche Nutzung die Stadt Munderkingen für dieses Gelände zukünftig vorsieht.

Aus diesem Grund sollte auch diese Fläche im Plangebiet aufgenommen werden.

Entfernung einer Teilfläche des Flurstücks 405 (öffentliche Verkehrsfläche) aus dem Plangebiet:

Da es sich bei der Teilfläche des Flurstücks 405, südöstlich des ehemals städtischen Gebäudes „Brunnenberg 24“ um eine öffentliche Verkehrsfläche (zum Teil Gehwegbereich und teilweise öffentliche Grünfläche) handelt sollte dies korrigiert werden.

Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen:

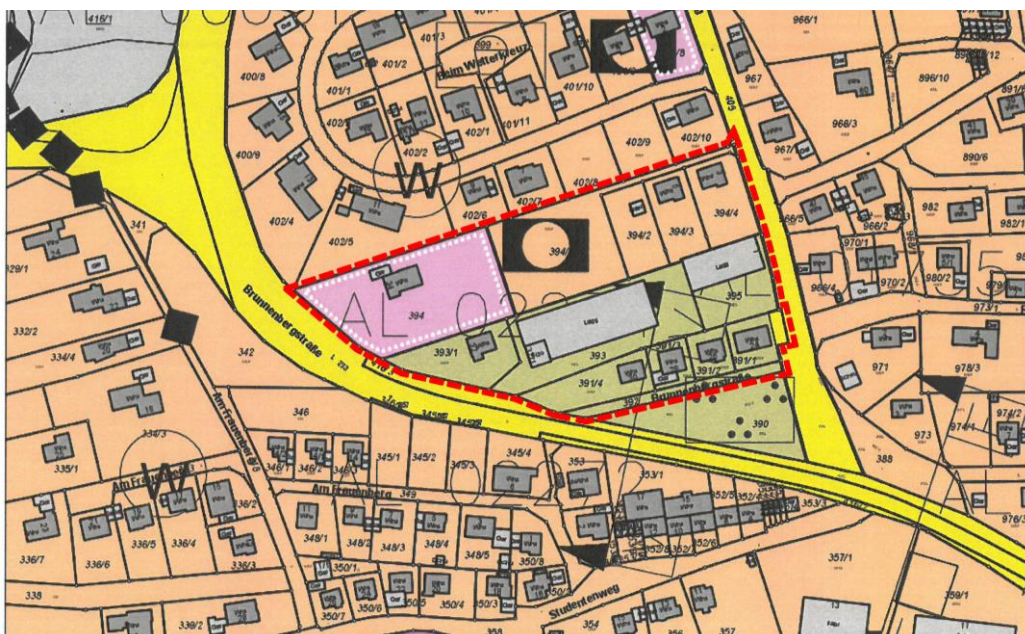
Darüber hinaus sollen bisherige planungsrechtliche Festsetzungen in Teilen geändert werden.

Aus diesen Gründen soll das bisherige Bebauungsplanverfahren eingestellt und eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes beschlossen werden.

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen stellt innerhalb des Plangebietes „Gemischte Baufläche“, „Wohnbaufläche“ sowie „Fläche für den Gemeinbedarf – öffentliche Verwaltung“ dar.

Die Stadt beabsichtigt, den FNP im Rahmen der Berichtigung an die geplante Darstellung „Gemischte Baufläche“ anzupassen.



5. ANLASS DER PLANUNG / VERFAHREN

Nachdem die Nachfrage nach Bauplätzen und Wohngebäuden weiterhin sehr groß ist, das Angebot jedoch sehr überschaubar ist, wird derzeit versucht, möglichst viele Baulücken in Munderkingen zu schließen oder auch vorhandene Bausubstanzen umzunutzen, was grundsätzlich erstrebenswert ist.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Brunnenberg“ soll ein bisher als Mischgebiet (MI) ausgewiesenes Areal in ein Gebiet mit höherem Wohnanteil - ein Urbanes Gebiet (MU) - umgewandelt werden, um weitere dringend benötigte Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen.

Ein Investor hat diese Flächen aufgekauft und plant im oberen Bereich verdichtete Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern zu realisieren.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Bauungen und Umnutzungen geschaffen werden. Dabei muss aber zum einen das Ortsbild gewahrt und zum anderen ein ausgewogener Ausgleich zwischen Bauherrn und Nachbarschaft geschaffen werden. Der bislang gewachsene Bestand soll überwiegend erhalten bleiben, aber es sollen auch Nachverdichtungen ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan „Brunnenberg, 2. Änderung“ soll bei den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften auf die wesentlichen Punkte wie z.B. Geschossigkeit, Baugrenze, Dachform, Dachneigung beschränkt werden.

Grundsätzliches Planungsziel ist daher die Übernahme der vorhandenen Bauungen und Gebietsstrukturen in den Bebauungsplan sowie eine harmonische Einbindung einer Bauungs- und Siedlungsstruktur für noch unbebaute freie Grundstücksflächen. Darüber hinaus soll die Möglichkeit einer baulichen Verdichtung geschaffen werden. Bestehende Gebäude genießen selbstverständlich Bestandsschutz.

§ 13a BauGB – Vereinfachtes Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Durchführung im „beschleunigten Verfahren“:

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Voraussetzung hierfür ist, dass im Geltungsbereich des Plangebietes eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, die insgesamt kleiner als 2,0 ha ist. Das ist hier gegeben.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Darüber hinaus wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

Zur besseren Bürgerinformation und der Gewinnung aller planungsrelevanten Grundlagen und Anregungen wird dennoch eine zweistufige Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren „Brunnenberg – 2. Änderung“ gefasst.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden.

Die Entwässerung für das Plangebiet erfolgt wie im Bestand über die vorhandene Kanalisation.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

6.2 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Erschließungsstraßen. Bauliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6.3 Klimaschutz

Bei den im Plangebiet befindlichen Flächen handelt sich um überwiegend um Bestandsgrundstücke, die bis auf einige „Baulücken“ nahezu vollständig bebaut sind.

Durch die Planung werden vorhandene Kaltluftentstehungsflächen, die einen wesentlichen Beitrag zu einem guten Ortsklima leisten, von der Planung nicht betroffen.

Im Rahmen von künftigen Neubebauungen werden die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) zugrunde gelegt.

7. ALTLASTEN

Der Altstandort "**Alter Brunnenberg 1**" (Obj.Nr.: 01755) konnte aufgrund von Personenbefragungen erfasst werden. Wie sich über Akten d. LRA's und Bauakten d. Stadt Munderkingen abklären ließ, wurde von 1966 bis Mitte der 80'er Jahre an dem Standort eine Tankstelle betrieben.

Bewertungsvorschlag für die altlastverdächtige Fläche

Vor allem aufgrund der ordnungsgemäßen Stilllegung des Tanks und der hydrogeologischen Lage ist aus gutachterlicher Sicht kein akuter Handlungsbedarf zu erkennen. Von Seiten des Gutachters wird vorgeschlagen, den vorliegenden Fall entsprechend der Handlungsmatrix des Altlasten-Handbuchs in die Kategorie B = Belassen zur Wiedervorlage einzustufen.

Das endgültige Bewertungsergebnis wird durch die Bewertungskommission des Landratsamts Alb-Donau-Kreis festgelegt.

8. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um für das geplante Vorhaben ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen.

Art der baulichen Nutzung

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan ein Urbanes Gebiet (MU) im Sinne von § 6a BauNVO fest.

Auf der Grundlage des § 1 BauNVO werden innerhalb des **Urbanen Gebietes** Veränderungen wie folgt vorgenommen:

Mit den als zulässig festgesetzten Nutzungen - Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude und sonstige Gewerbebetriebe - soll den vorhandenen Nutzungsstrukturen Rechnung getragen werden. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Tankstellen ist erforderlich, da diese Nutzungen aufgrund der umgebenden Strukturen nicht in Betracht kommen bzw. nicht gebietsverträglich sind.

Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) und eine Höhe der baulichen Anlagen für die Bauquartiere in Form einer höchstzulässigen Gebäudehöhe (GH) festgesetzt.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO werden eingehalten. Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche bei baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Öffentliche und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wird in Abhängigkeit der Bestandsbebauungen und der geplanten Bauungen sowohl die „offene Bauweise“, als auch die „abweichende Bauweise“ festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Gebäude und Anlagen können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplante Nutzung in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen die künftige Bebauung mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

Nebenanlagen / Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Die Anordnung der Flächen für Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze ist innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, so dass innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung gegeben ist, das gilt ebenso für Nebenanlagen.

Als Einschränkung sind die Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen zu beachten. Dies ist zur Straßenraumgestaltung erforderlich und stellt sicher, dass vor

senkrecht zur Straße angeordneten Garagen noch genügend Stauraum zur Verfügung steht, der als weiterer Stellplatz angerechnet werden kann.

Verkehrerschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt wie im Bestand über die vorhandenen Erschließungsstraßen. Bauliche Maßnahmen im Bereich der Erschließungsstraßen sind derzeit nicht angedacht.

Die vorhandenen Erschließungsstraßen werden als **öffentliche Verkehrsfläche** festgesetzt.

Entlang der L273 sind neben den bereits vorhandenen Zufahrten im Plangebiet keine weiteren Zufahrten vorgesehen. Die Lage der vorhandenen **Zufahrten** wird mit entsprechendem Symbol festgesetzt.

Im Plangebiet finden sich nach dem **Altlastenkataster** Verdachtsflächen, die nachrichtlich übernommen wurden.

Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

In Abhängigkeit der geplanten Bebauung sind die Baubereiche mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung durch entsprechendes Planzeichen voneinander abgegrenzt.

Nachrichtliche Übernahme

Entlang der angrenzenden Landesstraße L273 wurde die straßenrechtlich erforderliche 15 m Abstandsfläche von baulichen Anlagen (Anbauverbotsstreifen) nachrichtlich eingetragen.

9. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) BAUGB

Am 2019 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Brunnenberg – 2. Änderung“ gefasst.

Die Bürger werden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 2019 bis 2019 wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am 2019 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Brunnenberg – 2. Änderung“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 2019 liegt der Bebauungsplan vom 2019 bis 2019 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Munderkingen, den

.....
Dr. Michael Lohner, Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 08.10.2019

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bodanstraße 38
88079 Kressbronn

Telefon +49 (0) 7543 962 98 13
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

Fax +49 (0) 7543 962 98 20
E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Kressbronn, den

.....
Rainer Waßmann, Stadtplaner

STADT MUNDERKINGEN



II) SATZUNG über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Brunnenberg – 2. Änderung“

Fassung vom: 08.10.2019



RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (Gbl. S. 313)

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

Aufgrund des § 74 (1) und (7) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Munderkingen in öffentlicher Sitzung am 2019 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Brunnenberg – 2. Änderung“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Brunnenberg – 2. Änderung“ deckungsgleich. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Brunnenberg – 2. Änderung“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 08.10.2019
- Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 08.10.2019

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Brunnenberg – 2. Änderung" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Munderkingen, den

.....
Dr. Michael Lohner, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Brunnenberg – 2. Änderung"

Der textliche und zeichnerische Inhalt der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 2019 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Munderkingen, den

.....
Dr. Michael Lohner, Bürgermeister

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Brunnenberg – 2. Änderung“

1. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:

Verspiegelte Glasflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

1.2 Dachform § 74 (1) 1 LBO

Zulässige Dachformen und Dachneigungen gemäß Planeintrag.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Örtliche Bauvorschriften
Dachform / Dachneigung

1.3 Dacheindeckung § 74 (1) 1 LBO

Die Dachflächen der Hauptgebäude bei geneigten Dächern sind mit Dachziegeln, Dachsteinen oder beschichteten Metallelementen in brauner, rotbrauner, grauer oder anthrazit Farbe einzudecken.

Für Dachgauben ist eine andere Eindeckung zulässig.

1.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 74 (1) 3 LBO

Innerhalb der Baugrundstücke sind sonstige unbefestigte Flächen, die nicht für Zugänge, Zufahrten oder Lagerflächen genutzt werden, als Grün- und Freiflächen gärtnerisch zu gestalten.

PKW-Stellplätze sind in offenporiger Bauweise zu errichten, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag, Rasen, Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, u.ä.

1.5 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen § 74 (1) 3 LBO

Sichtbeeinträchtigungen im Bereich von Ein- und Ausfahrten sowie in Straßeneinmündungsbereichen sind zu vermeiden.

Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind bis 1,20 m Gesamthöhe zulässig.
Generell nicht zulässig sind Stacheldrahtzäune.

1.6 Stellplatznachweis

§ 74 (2) 2 LBO

Pro Wohneinheit (WE) beträgt die erforderliche Zahl der Stellplätze 1,5 Stellplätze.

Bei der Berechnung der erforderlichen Zahl der Stellplätze je Wohngebäude sind 0,5 Werte beim Ergebnis aufzurunden.
Ein Stauraum von mindestens 5,0 m vor Garagen wird als Stellplatz angerechnet.

1.7 Verwendung Erdaushubmaterial

§ 74 (3) 1 LBO

Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen und in den Stellplätzen, soweit geeignet, zu erhalten. Auf allen zu bebauenden oder befestigten Flächen ist vor Beginn der Baumaßnahmen der Oberboden separat abzutragen, unverdichtet und unvermischt zu lagern und frühestmöglich für Vegetationszwecke wieder zu verwenden. Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

2. Anlagen zu den örtlichen Bauvorschriften

- 2.1** Lageplan zu den örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 08.10.2019
- 2.2** Begründung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 08.10.2019

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Munderkingen, den

.....
Dr. Michael Lohner, Bürgermeister

TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Brunnenberg – 2. Änderung“

INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,68 ha, mit den Flurstücken Nr. 394/1-4, 394, 393, 393/1, 395, 391/1-4 und 392 sowie einer kleinen Teilfläche von „Alter Brunnenberg“, Flurstück Nr. 405.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Flurstücke Nr. 402/5-10,
Im Osten durch die Straße „Alter Brunnenberg“, Flurstück Nr. 405,
Im Süden durch die öffentliche Fläche, Flurstück Nr. 390 und durch die straßen-
und Westen straßenbegleitende Gehwegefläche, Flurstück Nr.416/3.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Kernstadt von Munderkingen. Es befindet sich zwischen der Brunnenbergstraße (L273) im Süden und der Straße „Alter Brunnenberg“ im Osten. Der Planbereich stellt derzeit eine Gemengelage mit gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen dar. Zwei Gebäude weisen zurzeit Leerstand auf.

Das Gelände im Plangebiet fällt von Nordwesten nach Südosten um ca. 13 m.



(Luftbild unmaßstäblich)

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des am 19.07.2018 aufgestellten Bebauungsplanes „Brunnenberg, 2. Änderung“

Der durch den Gemeinderatsbeschluss am 19.07.2018 aufgestellte Bebauungsplan „Brunnenberg, 2. Änderung“ stimmt im Geltungsbereich mit der angedachten Planung nicht mehr überein. Die Sachlage hat sich zwischenzeitlich geändert.

Zwei weitere Teilflächen sollen im Plangebiet einbezogen werden und eine kleinere Teilfläche herausgenommen.

Aufnahme der Flurstücke 392 und 394 in das Plangebiet:

Im südlichen Bereich haben wir bisher den als Sackgasse endenden Weg Flst. 392 unterhalb der letzten Gebäudezeile, der auch zum „Alten Brunnenberg“ gehört ausgespart, dieser gehört aber zum Gebiet dazu und sollte deshalb mit in das Plangebiet aufgenommen werden.

Der Bereich des Areals „ehemaliger Polizeiposten“ Flst. 394 war bisher ebenfalls vom Plangebiet ausgespart. Dieser Bereich ist aktuell in keinem Bebauungsplan enthalten und deshalb sollte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgelegt werden welche Nutzung die Stadt Munderkingen für dieses Gelände zukünftig vorsieht.

Aus diesem Grund sollte auch diese Fläche im Plangebiet aufgenommen werden.

Entfernung einer Teilfläche des Flurstücks 405 (öffentliche Verkehrsfläche) aus dem Plangebiet:

Da es sich bei der Teilfläche des Flurstücks 405, südöstlich des ehemals städtischen Gebäudes „Brunnenberg 24“ um eine öffentliche Verkehrsfläche (zum Teil Gehwegbereich und teilweise öffentliche Grünfläche) handelt sollte dies korrigiert werden.

Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen:

Darüber hinaus sollen bisherige planungsrechtliche Festsetzungen in Teilen geändert werden.

Aus diesen Gründen soll das bisherige Bebauungsplanverfahren eingestellt und eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes beschlossen werden.

4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Die Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und Dacheindeckung sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung sicherzustellen.

Die örtlichen Bauvorschriften zu den Dachformen lassen Flachdächer und geneigte Dächer zu in Anlehnung an die vorherrschenden Baustrukturen in Munderkingen.

Die Bauvorschriften zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, speziell von PKW-Stellplätzen sowie deren Zufahrten und von Zugängen sind erforderlich, um insbesondere dem Boden- und Umweltschutz Rechnung zu tragen. Die Vorschriften versickerungsfähiger Bodenbeläge minimiert die Versiegelung der Oberflächen.

Aus Gründen des Bodenschutzes wurde die Verwendung des Aushubmaterials geregelt.

Die örtlichen Bauvorschriften zu bestimmten Arten der nicht zulässigen Einfriedungen und der Höhe sind aus Gründen der Straßenraumgestaltung erforderlich.

Hinweis: Gegenüber Nachbargrundstücken bemessen sich die Art, Höhe und der Abstand der Einfriedungen nach dem Nachbarrecht.

5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) BAUGB

Am 2019 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Brunnenberg – 2. Änderung“ gefasst.

Die Bürger werden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 2019 bis 2019 wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am 2019 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Brunnenberg – 2. Änderung“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 2019 liegt der Bebauungsplan vom 2019 bis 2019 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Munderkingen, den

.....
Dr. Michael Lohner, Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 08.10.2019

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bodanstraße 38
88079 Kressbronn

Telefon +49 (0) 7543 962 98 13
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

Fax +49 (0) 7543 962 98 20
E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Kressbronn, den

.....
Rainer Waßmann, Stadtplaner

TEIL I + II VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Brunnenberg – 2. Änderung“

1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB am
2. Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB am
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB am
4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB vom bis
5. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (1) BauGB / Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat am
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB am
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom vom bis gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
8. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB und Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO am

Stadt Munderkingen, den

.....
(BÜRGERMEISTER)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom überein.

Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Stadt Munderkingen, den

.....
(BÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

am

Stadt Munderkingen, den

.....
(BÜRGERMEISTER)