

Landkreis Esslingen
Gemeinde Altbach

Bebauungsplan „Ortsweg (O.W.) 43/2 – 1. Änderung“

**Örtliche Bauvorschriften
zum Bebauungsplan „Ortsweg (O.W.) 43/2 – 1. Änderung“**

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ortsweg (O.W.) 43/2 - 1. Änderung“ haben folgende Anlagen, die Bestandteile der Satzung sind:

- Abgrenzungsplan vom 11.01.2006
- Textliche Festsetzungen
- Planzeichnung vom 24.01.2006

Den örtlichen Bauvorschriften sind beigefügt:

- Begründung

Vorgänge:

- Bebauungsplan „O.W. 43/2“, Altbach, vom 17.09.1970

Rechtsgrundlagen sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 i S. 137) zuletzt geändert durch Art. 1 Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)
- die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 Abs. 1 BauGB	17.01.2006
2. Öffentliche Auslegung	gem. § 74 Abs. 6 LBO i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	
3. Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange	gem. § 74 Abs. 6 LBO i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB	
4. Satzungsbeschluss	gem. § 4 GemO	
5. Genehmigung	gem. § 74 Abs. 6 LBO	
6. In-Kraft-Treten	Gem. § 74 Abs. 6 LBO i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB	

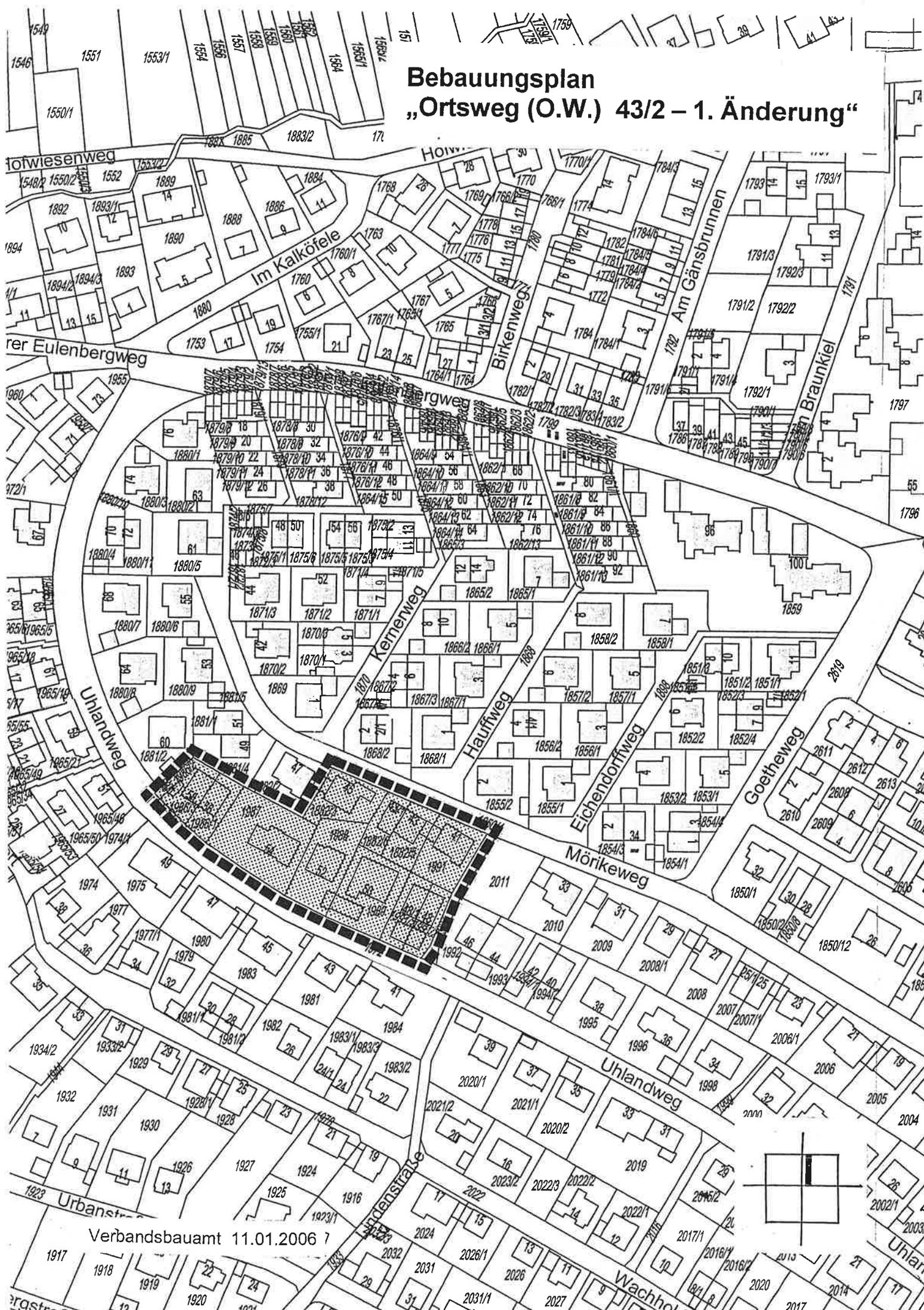
Ausfertigungsvermerke:

Das Verfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Mit Ausnahme der örtlichen Bauvorschriften bleiben alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans „O.W. 43/2“ vom 17.09.1970 von der Änderung unberührt.

Altbach, den

Benignus
Bürgermeister

Bebauungsplan „Ortsweg (O.W.) 43/2 – 1. Änderung“



Verbandsbauamt 11.01.2006 7

Landkreis Esslingen
Gemeinde Altbach

Bebauungsplan „Eulenberg II – 1. Änderung“

**Örtliche Bauvorschriften
zum Bebauungsplan „Ortsweg (O.W.) 43/2 – 1. Änderung“**

A. Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(§9 Abs. 7 BauGB) siehe Lageplan



Plangebiet

B. Örtliche Bauvorschriften

Der Punkt „Dach“ – „Keine Dachaufbauten“ wird geändert.

Dachaufbauten sind unter Einhaltung folgender Bedingungen zulässig (§74 Abs. 1 LBO)

- Die Gauben sind als Flachdach- oder Schleppehdachgauben auszuführen
- Je Gebäudeeinheit (Einzel-/Doppelhaus) darf nur ein einheitlicher Gaubentyp verwendet werden.
- Die Gesamtlänge der Gauben darf $\frac{1}{2}$ der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten
- Der Abstand der Gaube zum Ortgang darf 1,50 m (waagrecht gemessen) nicht unterschreiten
- Der Abstand der Gaube zur Oberkante Firstziegel muss mind. 0,50 m (senkrecht gemessen) betragen
- Zwischen den einzelnen Dachaufbauten muss ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten werden
- Für die Dachdeckung der Gauben sind die am bestehenden Dach vorhandenen Materialien zu verwenden. Bei Flachdachgauben bzw. flachgeneigten Schleppehdachgauben ist eine Metalldeckung zulässig.

C. Hinweise

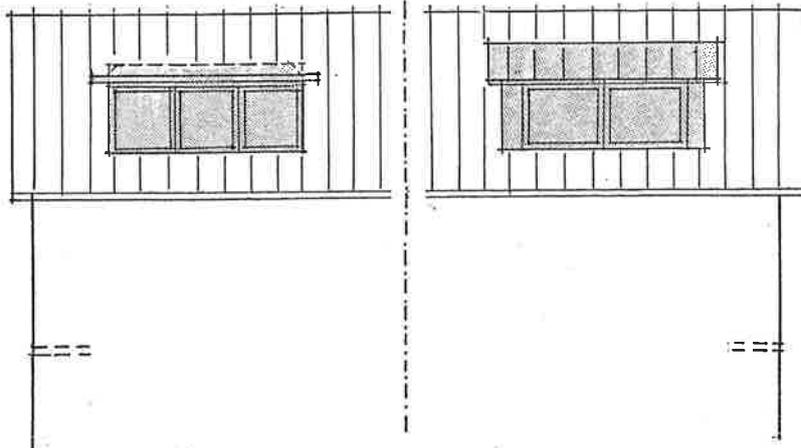
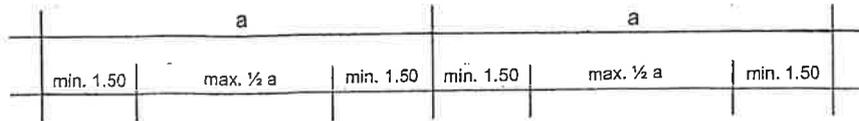
Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans „O.W. 43/2“ vom 17.09.1970 bleiben von der Änderung unberührt.

D. Ordnungswidrigkeiten

Bei Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 75 LBO

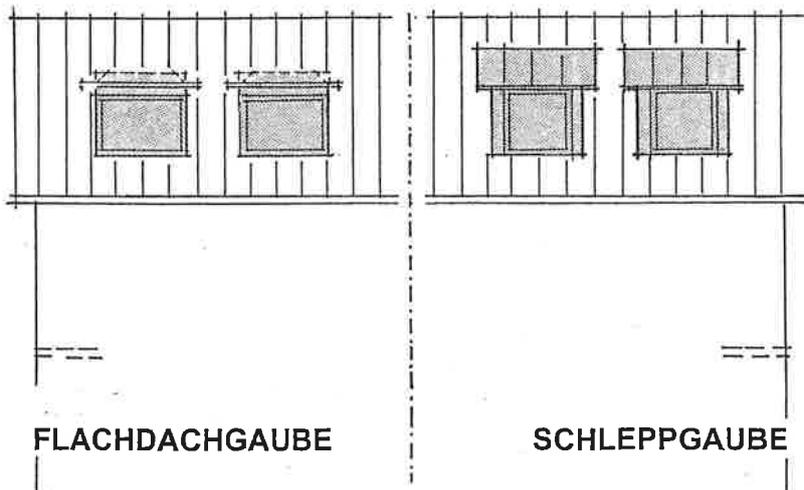
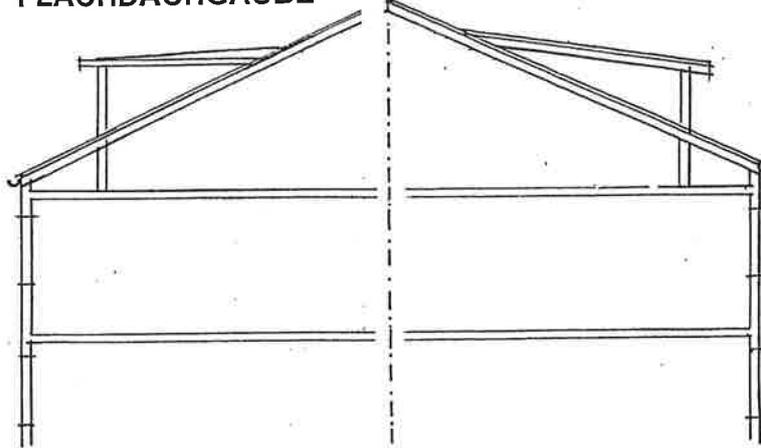
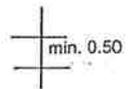
FLACHDACHGAUBE

SCHLEPPGAUBE



FLACHDACHGAUBE

SCHLEPPGAUBE



**Gemeinde Altbach
Landkreis Esslingen**

**Bebauungsplan
„Ortsweg (O.W.) 43/2 – 1. Änderung“**

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ortsweg (O.W.) 43/2 – 1. Änderung“

Begründung gemäß § 2a BauGB

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet für die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ortsweg (O.W.) 43/2 – 1. Änderung“ befindet sich in einer ausgeprägten nach Westen und Süden gerichteten Hanglage im nördlichen Gemeindegebiet von Altbach. Der Geltungsbereich erstreckt sich mit einer Fläche von ca. 0,48 ha zwischen Uhlandweg und Mörikeweg.

Er wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die nördliche Abgrenzung des Uhlandwegs, Flst.Nr. 1972
- im Westen durch die östliche Grenze der Flurstücke Flst.Nr. 1881/2 und Flst.Nr. 1882/2
- im Norden durch die südliche Grundstücksgrenze der Flurstücke Flst.Nr. 1881/4 und Flst.Nr. 1882/2 sowie die südliche Abgrenzung des Mörikewegs, Flst.Nr. 1850/4.
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks Flst.Nr. 1997

2. Einfügung in die Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „O.W. 43/2“ genehmigt am 17.09.1970, der das Gebiet als Reines Wohngebiet (WR) ausweist. Die Nutzung entspricht dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes „Plochingen-Altbach-Deizisau“.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Der Planbereich umfasst ein vollständig bebautes Gebiet aus den 70er Jahren. Die einzelnen Gebäude bilden aufgrund der Entstehungszeit und der daraus resultierenden Bauausführung eine homogene und in sich harmonische Baustruktur, die aus gleichartigen Einzel- und Doppelhäusern mit Satteldach und einer Dachneigung von 25° besteht. Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Um der Nachfrage einer Wohnraumerweiterung in Form der Nutzung von Dachgeschossen und der damit verbundenen Notwendigkeit der Ausbildung von Dachaufbauten gerecht zu werden, hat die Gemeindeverwaltung Altbach beschlossen – auch im Hinblick auf die direkte Angrenzung und die gestalterische Einheit mit dem Bebauungsplangebiet „Eulenberg II – 1. Änderung“ – das Plangebiet auf die Möglichkeiten der Zulassung von Dachaufbauten zu untersuchen. Damit eine Ausbildung von Dachaufbauten ohne Beeinträchtigung der o.g. homogenen Baustruktur gewährleistet wird, soll ein einheitliches Konzept von Festsetzungen für die Ausbildung von Dachaufbauten im Rahmen einer Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans aufgestellt werden.

4. Ziele der Planung

Die Gemeinde Altbach beabsichtigt mit dieser Änderung des Bebauungsplans im Plangebiet „Ortsweg 43/2“ durch die Ausbildung von Dachaufbauten Möglichkeiten zur Erweiterung von Wohnraum im Bestand zu schaffen.

Aus diesem Grund sollen bei den bestehenden Gebäuden Dachaufbauten in Form von Dachgauben zugelassen werden. Um Veränderungen der homogenen Dachlandschaft des Baugebietes in angemessener Form zu halten, werden verschiedene Festsetzungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften für die Ausbildung von Dachaufbauten erforderlich. Die Größe, Lage und Gestaltung dieser Aufbauten wird auf die Größe und Ausbildung der bestehenden Gebäude und Dächer abgestimmt und ist in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung genau definiert.

5. Belange des Umweltschutzes - Naturschutzrechtliche Regelung nach § 8a BNatSchG

Beim Plangebiet handelt es sich um einen bereits überplanten Bereich, der vollständig bebaut ist und im Sinne von § 34 BauGB innerhalb des im Zusammenhang überbauten Ortsgebietes liegt. Eingriffe im Sinne von § 8 Abs. 6 BNatSchG sind nicht zu erwarten.

Die hier geplanten Möglichkeiten zu Erweiterung des Wohnraumes im Bestand innerhalb der bestehenden Dachgeschosse trägt zur Vermeidung einer weiteren Inanspruchnahme von freier Natur und Landschaft bei. Eingriffe in Natur und Landschaft werden nicht vorgenommen, so dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zur Ermittlung von Umweltauswirkungen nicht durchgeführt werden muss.

6. Erschließung

Das Plangebiet ist bereits von ausgebauten Straßen und Wegen erschlossen. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist gesichert.

Andere Erschließungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Aufgestellt: Verbandsbauamt Plochingen 24.01.2006