



Satzung

über den Bebauungsplan „Stumpenhof Süd-Talweg, 1. Änderung“

Nach § 10 Art. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert am 17.12.2015 (GBl. 2016, S. 1)

hat der Gemeinderat der Stadt Plochingen am 22.03.2016 in öffentlicher Sitzung

den Bebauungsplan „Stumpenhof Süd-Talweg, 1. Änderung“ als Satzung beschlossen.

Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen gemäß §§ 1 – 10 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Maßgebend für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Lageplan des Verbandsbauamts Plochingen vom 15.09.2015.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Nördlich durch die südliche Grenze der Flurstücke 6855 und 6856.
Östlich durch die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 6905 (Kornbergweg).
Südlich und westlich durch die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 6861 (Landskrona Weg).

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan vom 08.03.2016
- dem Textteil zum Bebauungsplan vom 08.03.2016

Dem Bebauungsplan sind beigefügt:

- Begründung zum Bebauungsplan vom 08.03.2016

§ 3

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Stumpenhof Süd-Talweg, 1. Änderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

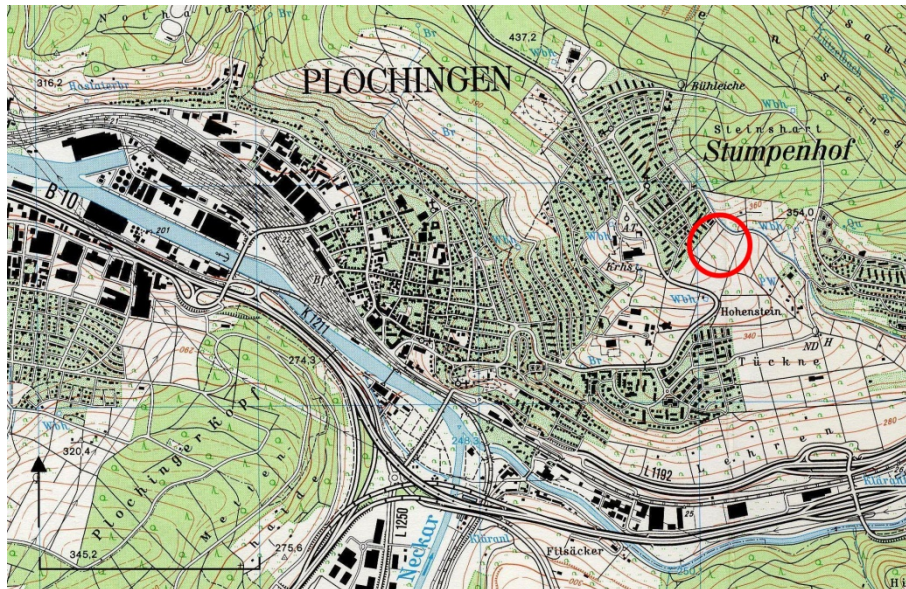
Plochingen, den 05.04.2016
Stadt Plochingen


Frank Buß
Bürgermeister



Landkreis Esslingen
Stadt Plochingen

Bebauungsplan
„Stumpenhof Süd - Talweg, 1. Änderung“
Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB



Die Satzung des Bebauungsplans „Stumpenhof Süd - Talweg, 1. Änderung“ hat folgende Bestandteile:

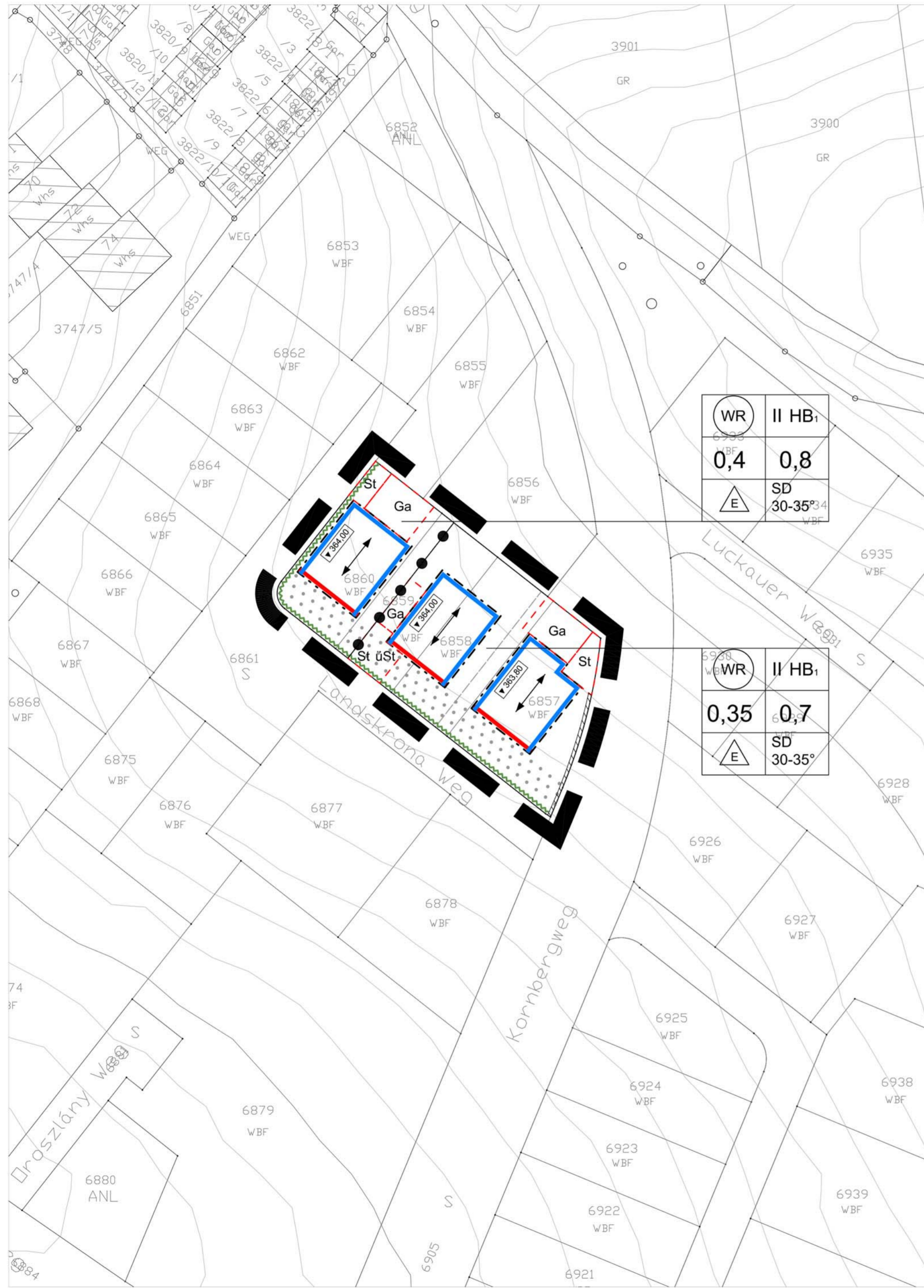
- Teil A** Planzeichnung M 1 : 500
Teil B Textteil Planungsrecht

Dem Bebauungsplan sind beigelegt:

- Teil C** Begründung zum Bebauungsplan




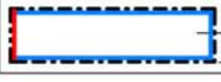
Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:



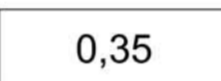
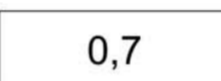

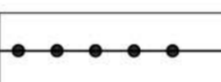
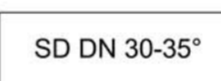

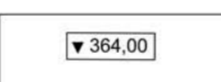

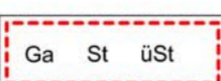
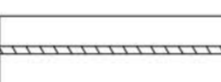



- BauGB** - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015
- BauNVO** - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 1132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013
- 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)
- PlanZVO** - Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. S. 1509).



Grundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), c Landesvermessungsamt Baden-Württemberg (www.lv-bw.de), Stand 11/2015

Zeichenerklärung

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB
-  Baulinie § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 (2) BauNVO
-  Baugrenze § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 (3) BauNVO
-  Baugrundstück
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO
- | | |
|---------------------------|---------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Vollgeschosse Höhenbeschränkung |
| Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| Bauweise | Dachform/ Dachneigung |

 Nutzungsschablone
-  Reines Wohngebiet § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 BauNVO
-  Zahl der Vollgeschosse § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. 11 BauNVO
-  Grundflächenzahl (GRZ) § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 17 u 19 BauNVO
-  Geschossflächenzahl (GFZ) § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 17 u 20 BauNVO
-  Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO
-  Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung, hier GRZ und GFZ § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO
-  Satteldach 30-35° Dachneigung § 9 (4) BauGB i. V. m. § 74 (1) 1 LBO
-  Stellung der baulichen Anlagen
Hauptföhrichtung beim Satteldach § 9 (1) Nr. 2 BauGB
-  Bezugshöhe (m ü. NN) für Höhenbeschränkung
Erdgeschossfußbodenhöhe § 9 (1) Nr. 2 BauGB
-  Höhenbeschränkung
Traufhöhe = 6,00 m; Firsthöhe = 10,60 m § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 u. 18 BauNVO
-  Flächen für Garagen (Ga), Stellplätze (St), überbaubare Grundstücksfläche (üSt) § 9 (1) Nr. 11 BauGB
-  Stützmauer § 9 (1) Nr. 26 BauGB
-  Ebene für Geländemodellierung § 9 (4) BauGB i. V. m. § 74 (3) Nr. 1 LBO
-  Pflanzgebot Hecken (Winterhart, geschnitten) § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- Nachrichtliche Übernahmen**
-  Geplante Grenzen



KREIS ESSLINGEN Stadt Plochingen

BEBAUUNGSPLAN Stumpenhof Süd - Talweg 1. Änderung

ZEICHNERISCHER TEIL - Teil A 1:500

BEBAUUNGSPLAN

Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB



Verfahrensvermerke	
1. Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB	am 29.09.2015
2. Bekanntmachung der Aufstellung § 2 Abs. 1 BauGB	am 23.12.2015
3. Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	vom 04.01.2016 bis 08.02.2016
4. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB	vom 21.12.2015 bis 08.02.2016
5. Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB	am 22.03.2016
6. In-Kraft-Treten § 10 Abs. 3 BauGB	am 07.04.2016

Ausfertigungsvermerke
Das Bebauungsplanänderungsverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen gemäß §§ 1 - 10 in Verbindung mit § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Übereinstimmung dieser Bebauungsplanänderung - Zeichnerischer und schriftlicher Teil - mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt.

Plochingen, 05.04.2016
Stadt Plochingen

Frank Ball
Bürgermeister

Plochingen, 05.04.2016
Verbandsbauamt Plochingen

Wolfgang Kissling
Leiter Verbandsbauamt

Datum: 01.12.2015 / 08.03.2016

Verbandsbauamt Plochingen



Landkreis Esslingen
Stadt Plochingen

B Bebauungsplan

„Stumpenhof Süd - Talweg,

1. Änderung“

Planungsrecht Textteil

gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 7 BauGB ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes (Planzeichnung M 1:500) maßgebend.

Änderung bisheriger Festsetzungen

Durch die Planzeichnung M 1:500 werden die planungsrechtlichen, zeichnerischen Festsetzungen des bislang im Geltungsbereich geltenden rechtsgültigen Bebauungsplans „Stumpenhof Süd - Talweg“ vom 18.12.2014 geändert. Alle weiteren planungsrechtlichen, textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Stumpenhof Süd - Talweg“ gelten unverändert weiter.

Aufgestellt: Verbandsbauamt Plochingen, 01.12.2015 / **08.03.2016**



Landkreis Esslingen
Stadt Plochingen

C. Begründung

zum Bebauungsplan

„Stumpenhof Süd - Talweg, 1. Änderung“

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung

Für eine Teilfläche östlich des „Landskona Weg“ innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Stumpenhof Süd - Talweg“ sollen die Festsetzungen, insbesondere zur Aufteilung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Stellplatzunterbringung geändert werden. Hintergrund der Planung für den Bereich ist die Absicht, die bisher vier eng geschnittenen Grundstücken in drei großzügigere Einzelhausgrundstücke neu aufzuteilen.

Im Zuge der ersten Vermarktungsphase für das neue Baugebiet zeigt sich, dass Einzelhäuser deutlich häufiger nachgefragt werden als Doppelhaushälften. Zusammen mit der ungünstigen Ausrichtung der bisher eingeplanten, auf Doppelhäuser zugeschnittenen Baufenster blieb die Vermarktung der Grundstücke bislang ohne Erfolg. Um der Nachfrage gerecht zu werden und die Qualität der Bauflächen zu erhöhen hat sich die Stadt Plochingen entschieden, die Bebauungsplanänderung durchzuführen. Durch die neue Anordnung werden insbesondere die Nutzbarkeit der Grundstücke, der Wohnwert, die Belichtung der Gebäude sowie die Möglichkeiten der Stellplatzunterbringung verbessert.

Um für die neue Grundstücksanordnung die planungsrechtliche Grundlage zu schaffen, wird die Änderung der Festsetzungen im Bebauungsplan für diesen Teilbereich erforderlich. Insbesondere geänderte Führungen der Baulinien und Baugrenzen sowie die Neuabgrenzung der Flächen zur Anlage von Garagen und Stellplätzen werden notwendig. Änderungen der örtlichen Bauvorschriften sind nicht vorgesehen.

2. Verfahrenswahl

Da die Änderung des Bebauungsplanes aus dem ursprünglichen Baukonzept ableitbar bleibt, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher kann das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet werden, in der insbesondere von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

3. Lage und Beschreibung des Plangebiets

Der Geltungsbereich der Änderung erstreckt sich über die bisher als Baugrundstücke (Reines Wohngebiet) ausgewiesene Flurstücke Nr. 6857, 6858, 6859 und 6860. Die Grundstücke sind bisher noch unbebaut. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 0,12 ha und ist wie folgt begrenzt:

- Nördlich durch die südliche Grenze der Flurstücke 6855 und 6856.
- Östlich die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 6905 (Kornbergweg)
- Südlich und westlich durch die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 6861 (Landskrona Weg)

4. Einfügung in die Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2031 des Gemeindeverwaltungsverbandes Plochingen-Altbach-Deizisau ist die Fläche als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes „Stumpenhof Süd – Talweg“ (in Kraft seit 18.12.2014) als Wohngebiet kann von einer Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ausgegangen werden.

5. Ziele der Planung, Städtebauliches Konzept



Planung Bestand



Planung Änderung

Eingegliedert in das bestehende bauliche Konzept des Baugebietes „Stumpenhof Süd“ soll für einen Teilbereich am Landskrona Weg die Aufteilung der Grundstücke sowie der Gebäude neu geordnet werden. Drei Einzelhäuser auf Grundstücken von ca. 380-440 m² sollen die bisherige Planung mit zwei Doppelhäusern auf schmal geschnittenen Grundstücken ersetzen. Aus vier Grundstücken werden drei Grundstücke gebildet.

Mit einer Neuplanung wird die Lage der Grundstücke nördlich der Erschließungsstraße sowie der nach Norden abfallenden Hangneigung begegnet. Eine deutliche Steigerung der Qualität kann so durch vergrößerte Gebäudeabstände sowie großzügigere, umfassende Freiflächen im Westen und Süden erreicht werden. Die bauliche Grundstruktur mit offener Bauweise, der eingesetzten Gebäudetypologie, den Gebäudehöhen und Geschossigkeit wird vom bestehenden Baukonzept für das Gesamtgebiet auf die konkrete Änderung übertragen.

Nachdem in den Einzelhäusern mehr als eine Wohnung zulässig ist, ist mit der geplanten Änderung nicht zwingend eine Reduzierung der Wohnungszahl im Gebiet verbunden.

Die Erschließung der Grundstücke bleibt gegenüber der ursprünglichen Planung unverändert. Die Fahrerschließung sowie die technische Erschließung erfolgt über den Landskrona Weg.

6. Umweltbelange

Die Umweltbelange für das Baugebiet „Stumpenhof-Süd, Talweg“ wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens durch einen Umweltbericht, Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, sowie einer artenschutzrechtlichen Untersuchung berücksichtigt. Durch die Bebauungsplanänderung wird kein wesentlicher Eingriff in die bestehende Planung vorgenommen. Eine wesentliche Veränderung der Beurteilungsgrundlage für Umweltbelange findet nicht statt. Eine weitere Begutachtung der Umweltbelange wird nicht für erforderlich gehalten. Für die Berücksichtigung der Umweltbelange wird auf die Unterlagen zum Bebauungsplan „Stumpenhof-Süd, Talweg“ verwiesen.

7. Wesentliche Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung umfasst im Wesentlichen die Änderungen der Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche, die durch Baulinien und Baugrenzen als Baufenster gebildet wird. Die geänderten Baufenster zeichnen die Stellungen der Einzelhäuser auf Grundlage des geänderten Baukonzeptes ab. Um eine vertretbare wirtschaftliche und bauliche Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen wird die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung auf die Bautypologie des Einzelhauses in Verbindung mit der geplanten Grundstücksgröße festgelegt. Aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgröße wird die Grund- und Geschossflächenzahl differenziert festgesetzt.

Die Umgrenzung der Flächen für Stellplätze und Garagen wird zudem neu festgelegt. Im Rahmen der offenen Bauweise sieht die Änderung zudem vor, die Zulässigkeit ausschließlich auf Einzelhäuser zu beschränken. Um der geänderten Gebäudeproportion, die sich durch die Anordnung der Einzelhäuser ergibt zu begegnen, soll die Firstrichtung der Hauptgebäude im rechten Winkel, in die Nord-Süd-Richtung gedreht werden. Die Schmalseite des Baufenster bildet somit die Giebelseite, die Langseite die Traufseite des Gebäudes.

Mit der Umsetzung der Garagenflächen muss die Stützmauer am Kornbergweg verkürzt werden. Ebenso entfällt ein Baumstandort als Pflanzgebot, der aufgrund der geplanten Pflanzungen auf nahe liegenden Grünflächen kompensiert werden kann. Alle weiteren Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes, insbesondere der Gebäudehöhe und der festgesetzten zwei Vollgeschossen werden in die Änderung übernommen.

8. Verwirklichung der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Eigentum der Stadt Plochingen und steht zum Verkauf an. Von einer kurzfristigen Umsetzung des Neuordnungsvorhabens ist damit auszugehen.

9. Flächenbilanz

Bezeichnung	Fläche	Anteil
Baugrundstücke Reines Wohngebiet	1235 m ²	100,0 %
Geltungsbereich	1235 m²	100,0 %

Aufgestellt: Verbandsbauamt Plochingen, 01.12.2015 / **08.03.2016**