

Satzung über Örtliche Bauvorschriften nach LBO

„SAUHALDE“

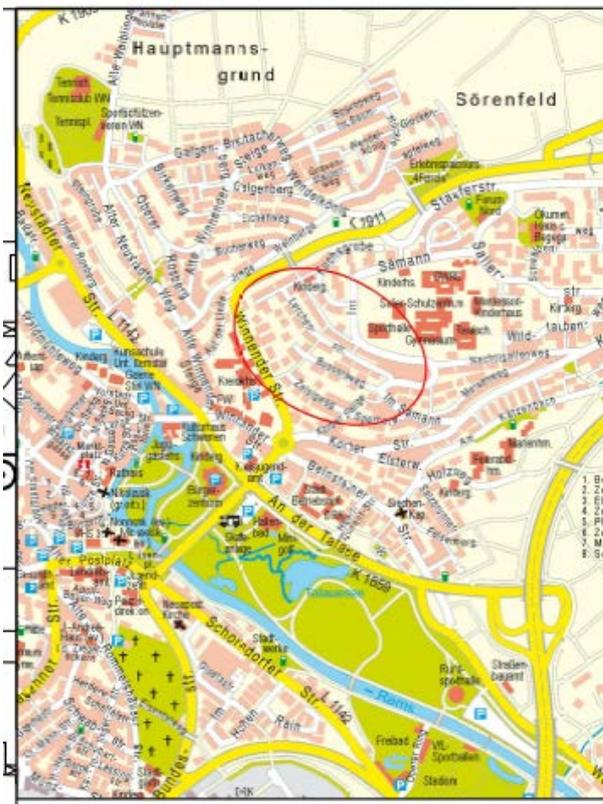
Das Planungsgebiet liegt im Norden der Gemarkung Waiblingen.

Es wird begrenzt im Norden durch die Straße „Im Sämann“, im Osten durch die Korber Steige, im Südwesten und Nordwesten durch die Winnender Straße.

Planbereich 06.06

Begründung

Stand 14.06.2018



Kartenausschnitt

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass und städtebauliches Konzept

2. Satzung über Örtliche Bauvorschriften

3. Abwägung öffentlicher und privater Belange

1. Planungsanlass und städtebauliches Konzept

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Satzungsentwurfs über Örtliche Bauvorschriften lässt sich ein Generationenwechsel erkennen, der in den kommenden Jahren aufgrund der demografischen Entwicklung weiter anhalten wird. Mit diesem Wechsel ist in verschiedenen Bereichen des Plangebietes die Tendenz einer städtebaulich unverträglichen Nachverdichtung im Bestand erkennbar, v.a. die Höhenentwicklung von Neubebauungen.

Deshalb fasste der Gemeinderat am 23.07.2015 den Aufstellungsbeschluss für eine Bebauungsplanänderung, um durch neue planungsrechtliche Grundlagen in diesem Bereich für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sorgen und eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung zu gewährleisten.

In der darauf folgenden Zeit untersuchte die Verwaltung sehr detailliert die bestehenden planungsrechtlichen Grundlagen, die Bestandsbebauung vor Ort und die aktuelle Genehmigungslage aller betroffenen Gebäude im Planbereich.

Die städtebauliche Untersuchung durch den Fachbereich Stadtplanung ergab, dass es aufgrund der sehr anspruchsvollen Topographie, der sehr heterogenen Bestandsbebauung und des unterschiedlichen bestehenden Planungsrechts sehr schwierig ist, in die Rechtsgrundlagen - und in den Bestandsrahmen der Bebauung einzugreifen, ohne Planschadensfälle in Verbindung mit einem neuen Bebauungsplan zu generieren.

Der südwestorientierte hängige Planbereich der Waiblinger Kernstadt weist eine sehr heterogene meist zwei- bis dreigeschossige Bebauung auf.

Das jetzige Planungsrecht besteht aus folgenden Bebauungsplänen:

Planbereich	Name des Bebauungsplanes
06.06/01	Baulinienplan Sauhalde
06.06/02	Baulinienänderung im Gewand Sauhalde

06.06/03	Baulinienänderung in der Lerchenstraße Gewand: Sauhalde
06.06/05	Baulinienplan Sauhalde I
06.06/14	Örtliche Bauvorschriften für das ehemalige Gebiet der Baustufe IIIc nach der Ortsbausatzung von 1954
06.06/17	Im Sämann Änderung Flst. 5133
06.06/18	Bebauungsplanänderung zwischen Lerchenstraße und Amselweg
06.06/19	Bebauungsplanänderung zwischen Lerchenstraße und B14
06.06./20	Im Bereich Bussardweg und Korber Steige
-----	Baugebietsplan vom 20.10.1963

Die vorliegende Satzung über Örtliche Bauvorschriften regelt die zulässigen Dachformen und Dachaufbauten und ergänzt das bestehende Planungs- und Bauordnungsrecht.

In allen geltenden Bebauungsplänen ist das Maß der baulichen Nutzung über die Grund- und Geschoßflächenzahl und die Vollgeschossigkeit definiert. (Dort, wo es keinen qualifizierten Bebauungsplan gibt, ergänzt der Baugebietsplan die planungsrechtlichen Grundlagen zum Maß der baulichen Nutzung). Den Vollgeschosßbegriff regelt jeweils die dazugehörige unterschiedliche Landesbauordnung. In einigen Bebauungsplänen gibt es Festsetzungen zu Gebäudehöhen.

Eine Festsetzung zur Dachform fehlt dagegen in allen Bebauungsplänen bzw. dazu erlassenen Örtlichen Bauvorschriften.

Diese hängt thematisch zusammen mit der Definition der Vollgeschossigkeit und mit der Festsetzung zu Trauf- bzw. Firsthöhe.

In manchen Bereichen ist jedoch nur eine Firsthöhe, aber keine Traufhöhe festgesetzt.

Dieser Umstand hat in der Vergangenheit oft dazu geführt, dass das oberste Geschoss oder Dachgeschoss so dimensioniert wurde, dass es zu unerwünschten städtebaulichen Auswirkungen geführt hat.

Es entstanden in ihrer Höhenentwicklung unmaßstäbliche Baukörper, die weder planungsrechtlich noch baurechtlich zu steuern waren.

Aufgrund der exponierten Lage des Areals mit seinen unmittelbaren Auswirkungen auf die Stadtsilhouette Waiblingens sowie die Verträglichkeit im Hinblick auf Parkierung und Nachbarschaft im Gebiet verfolgt die Verwaltung das Ziel, die heute noch vorherrschende städtebauliche Gebäudestruktur auch auf lange Sicht zu erhalten.

Die umfangreichen Bestandserhebungen und verwaltungsinternen Abstimmungen mit dem Fachbereich Bauen und Umwelt (Abteilung Baurecht) haben ergeben, dass durch Definition der zulässigen Dachform innerhalb örtlicher Bauvorschriften dieses städtebauliche Ziel erreicht werden kann.

Die Erfordernis, einen komplett neuen Bebauungsplan für das Bestandsgebiet zu erlassen, ist somit nicht mehr gegeben.

Die städtebauliche Untersuchung hat ergeben, dass Gebäude mit Satteldächern überwiegen. In einigen Bereichen sind Walm- und Zeltdächer vorhanden.

Selten existieren einige wenige Flach- und Pultdächer.

Mit dem vorliegenden Entwurf der Satzung über Örtliche Bauvorschriften sollen die erforderlichen Festsetzungen zur eindeutigen Definition der Dachform und zulässiger Dachaufbauten für künftige Bebauungen getroffen werden.

In Verbindung mit den jeweils weiteren gültigen Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne und Örtlichen Bauvorschriften wird sichergestellt, dass der bestehende prägende Charakter der Satteldachbebauung bei Nachverdichtungen oder Neubauten gewährleistet ist und eine ungewollte Höhenentwicklung vermieden

wird. Eine wie oben beschriebene städtebauliche Fehlentwicklung soll ausgeschlossen werden.

Die bestehenden Bebauungen genießen Bestandsschutz.

2.Satzung über Örtliche Bauvorschriften

Die Vorschriften der Satzung zur **äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen nach § 74 Abs. 1 LBO** sollen die baugestalterischen Absichten verwirklichen und eine städtebauliche Einfügung in die Nachbarschaft sowie der Gebäude untereinander erreichen und damit den Ausgleich der nachbarlichen Interessen wahren. Sie dienen der Erzielung eines verträglichen Gestaltungsbilds und sollen einer unverträglichen städtebaulichen Nachverdichtung entgegenwirken.

Die Gebäude im gesamten Plangebiet der Satzung sind entweder mit **einem Satteldach, mit einem Walmdach oder mit einem Zeltdach** auszuführen. Die Dachform wurde gewählt, um die Baustruktur in diesem bestehenden Wohngebiet gestalterisch zu homogenisieren und damit die bestehende prägende städtebauliche Gebäudestruktur dauerhaft zu bewahren.

Um eine gestalterische Einheit zu erzielen, soll die Dachneigung über die Einfügung in die Umgebungsbebauung geregelt werden.

Des Weiteren enthält die vorliegende Satzung Festsetzungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten.

Durch die Festlegungen der Dachgestaltung wird eine städtebauliche Abstimmung der Höhenentwicklung der Gebäude erreicht und eine verträgliche Dachgestaltung möglich.

3. Abwägung öffentlicher und privater Belange

Öffentliche und private Belange gleichermaßen führten zu der Aufstellung des Satzungsentwurfs über Örtliche Bauvorschriften.

Einerseits wird eine Realisierung privater Bauwünsche ermöglicht, andererseits ein städtebaulich ästhetisch ansprechendes Wohngebiet mit einem landschaftlich harmonischen Erscheinungsbild gewährleistet. Das Gebiet hat aufgrund seiner Topografie Auswirkungen auf das Stadtbild.

Dem **baukulturellen Auftrag** der Gemeinde nach der **städtebaulichen Gestaltung und Gestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes** wird mit dieser Satzung für diesen Stadtteil und seine Weiterentwicklung entsprochen.

In einer zusammenfassenden Betrachtung kann im Ergebnis von einer gerechten Abwägung öffentlicher und privater Belange untereinander und gegeneinander im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB gesprochen werden.

Rechtsgrundlagen der vorliegenden Satzung sind:

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 05.03.2010 mit den jeweiligen Änderungen sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634) mit den jeweiligen Änderungen.

Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss gemäß § 74 Abs. 6 LBO i.V. m. § 2 Abs. 1 BauGB	am 21.06.2018
Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht	am 28.06.2018
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 74 Abs. 6 LBO i.V. m § 3 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht	am 28.06.2018
Darlegung und Erörterung der Planung	vom 09.07.2018 bis 20.07.2018
Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am 09.07.2018
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 74 Abs. 6 LBO i.V. m. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben	vom 06.07.2018
Auslegungsbeschluss gem. § 74 Abs. 6 LBO i.V. m. § 3 Abs. 2 BauGB	am 11.10.2018
Auslegungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht	am 18.10.2018
Behördenbeteiligung gem. § 74 Abs. 6 LBO i.V. m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom 02.11.2018
Auslegung gemäß § 74 Abs. 6 LBO i.V. m. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB	vom 26.10.2018 bis 26.11.2018
Satzungsbeschluss gem. § 74 Abs. 6 LBO i.V. m. § 10 Abs. 1 BauGB	am 31.01.2019
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 74 Abs. 6 LBO i.V. m. § 10 Abs. 3 BauGB	am 07.01.2019
In-Kraft-Treten	am 07.01.2019

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, sowie die schriftlichen Festlegungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Waiblingen übereinstimmen.

Waiblingen, den 04.02.2019

.....gez.....

D. Schienmann, Bürgermeister