



SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPANS "Schießmauer"

Aufgrund der §§ 1 - 4 und 8 – 13a Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat am >Datum< im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB die Satzung zur Änderung des o.g. Bebauungsplans beschlossen.

§ 1 **Gegenstand der Änderung**

Gegenstand der Änderung ist der Bebauungsplan "Schießmauer" in der Fassung der 1. Änderung vom 23.06.1982, bestehend aus

- Lageplan vom 05.05.1981
- Bebauungsvorschriften vom 05.05.1981

§ 2 **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erstreckt sich auf einen Ausschnitt des o.g. Bebauungsplans, betroffen sind die Grundstücke Flst.Nr. 1917 und 547/1 auf der Gemarkung Schmie.

§ 3 **Inhalt der Änderung**

Der Lageplan wird geändert durch das Deckblatt vom 11.06.2019, die Bebauungsvorschriften werden geändert durch die Textlichen Festsetzungen vom 05.05.1981 mit Ergänzungen vom 17.06.2019.

§ 4 **Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan besteht nunmehr aus:

- Lageplan vom 05.05.1981
- Deckblatt vom 11.06.2019
- Textlichen Festsetzungen vom 05.05.1981 mit Ergänzungen vom 17.06.2019.

Anlagen:

- Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 11.06.2019

Die Begründung ist dem Bebauungsplan beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 5 **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handelt.

§ 6 **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Maulbronn, den >Datum<

(DS) Bürgermeister

Bebauungsplan *Entwurf*

SCHIESSMAUER – 2. ÄNDERUNG

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) i. d. F. v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 4. Mai 2017
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. v. 05.03.2010 (GBl. 2010, 357), zuletzt geändert am 21. November 2017
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. v. 24.07.2000 (GBl. 2000, 581), zuletzt geändert am 19. Juni 2018

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 11.06.2019. Er umfasst die Flurstücke 1917 und 547/1 auf der Gemarkung Schmie. Die Fläche beträgt ca. 0,72 ha.

Bestandteile der Satzungen

A Zeichnerischer Teil M 1 : 500

B Textliche Festsetzungen

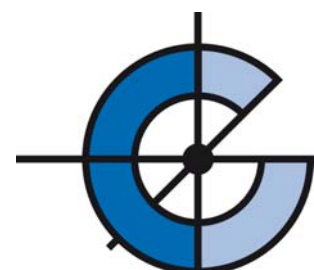
Anlagen zu den Satzungen

C Begründung zum Bebauungsplan

Mühlacker, den 11.06.2019

Gerst Ingenieure
Industriestraße 47 West
75417 Mühlacker

Tel. 07041 9545-0
Fax 07041 9545-95
kontakt@gerst-ing.de
www.gerst-ing.de



B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil werden folgende Festsetzungen getroffen:

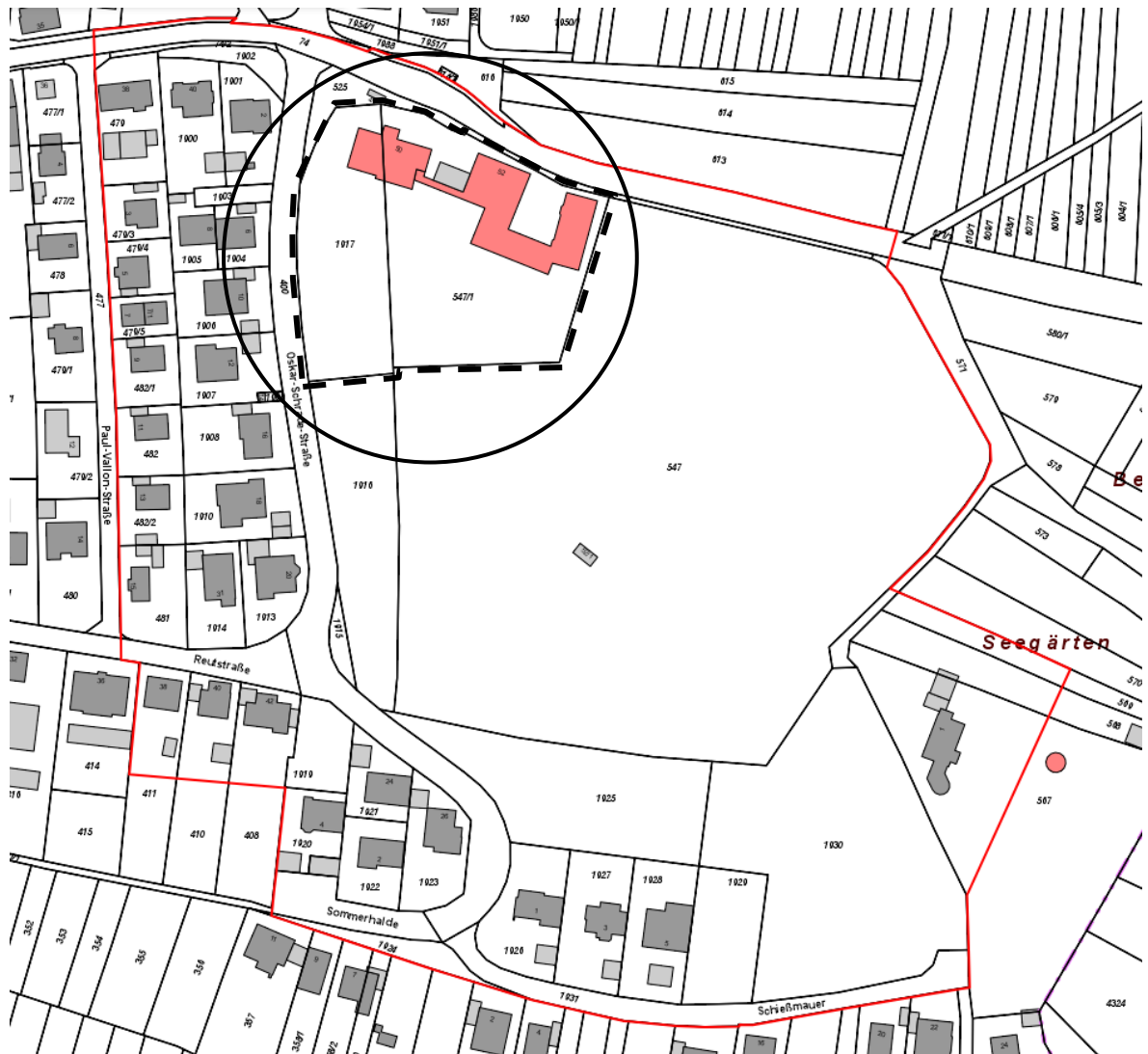
Textteil zum Bebauungsplan Schießmauer vom 05.05.1981 in der Fassung vom 17.06.2019

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift im einzelnen nichts anderes festgelegt ist, folgendes:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs 1 BBauG und BauNVO)
- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs 1 Nr 1a BBauG)
entsprechend Einschrieb im Plan
 1. Reines Wohngebiet WR § 3 BauNVO, Absatz 3 ist gemäß § 1 Abs 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
 2. Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO, Absatz 3 ist gemäß § 1 Abs 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
 3. Sondergebiet (SO) § 11 BauNVO
 - a. Jugendhilfeeinrichtung,
 - b. Tagungsstätte,
 - c. Flüchtlingsunterkunft
 - d. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Hausmeister, die dem Sondergebiet zugeordnet sind. Die Flächen für diese Wohnungen werden auf 260 Quadratmeter Wohnfläche begrenzt.
 - e. Anlagen für soziale Zwecke gemäß BauNVO, sofern sie den o.g. Nutzungen nicht entgegenstehen.
- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs 1 BBauG und §§ 16 - 21 BauNVO)
entsprechend Einschrieb im Plan
 1. GRZ Grundflächenzahl § 19 BauNVO
 2. GFZ Geschoßflächenzahl § 20 BauNVO
 3. Z Zahl der Vollgeschosse § 18 BauNVO
- 1.3 BAUWEISE (§ 9 Abs 1 Nr 1b BBauG)
entsprechend Einschrieb im Plan
 - offene Bauweise § 22 Abs 2 BauNVO
 - abweichende Bauweise § 22 Abs 4 BauNVO u. § 111 Abs 1 Nr 7 LBO
 - a = einseitiger Grenzbau an östl. Grundstücksgrenze,
doppelter Grenzabstand an der Westseite,
Pergolen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit dem Gebäude zulässig
- 1.4 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs 1 Nr 1b BBauG)
Die im Plan eingetragene Richtung des Firstes oder der Gebäude-Außenwände ist verbindlich.
- 1.5 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs 1 Nr 1d BBauG)
höchstens 0,20 m über dem höchsten Gebäudeanschluß an das natürliche Gelände, soweit keine anderen Festlegungen im Bebauungsplan bestehen. Die endgültige Festsetzung der Höhenlage des Baukörpers erfolgt durch die Baugenehmigungsbehörde, die Bauvorlagen sind daher mit Höhenprofilen zu versehen.
- 1.6 GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs 1 Nr 1e BBauG)
 - 1.6.1 Garagen und Stellplätze sind nur auf den eingezeichneten Flächen zulässig, darüber hinaus notwendige Garagen dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, auch als Grenzbau errichtet werden
 - 1.6.2 Auf die zulässige Grund- und Geschoßfläche sind überdachte Stellplätze und Garagen nicht anzurechnen, soweit solche Anlagen nach § 9 Abs 1 Nr 1e BBauG im Plan festgesetzt sind (§ 21a Abs 3+4 BauNVO)
 - 1.6.3 Die Eintragung "Gau" bedeutet die zwingende, erdüberdeckte Unterbringung der erforderlichen Garagen.
- 1.7 GRUNDSTÜCKE, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs 1 Nr 2 BBauG)
Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Pflanzen, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
- 1.8 Die Aufteilung der Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Massen ist die generelle, unverbindliche Richtlinie für die Ausführung

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 111 LBO)
- 2.1 DACHFORM (§ 111 Abs 1 LBO)
entsprechend Eintragung im Plan
1. Bei Flachdach sind nur technisch notwendige Dachaufbauten zulässig
2. Alle Garagen, soweit nicht in Hauskörper mit Dachneigung einbezogen, Flachdach
- 2.2 GEBÄUDEHÖHEN BEI GEBÄUDEN MIT DACHNEIGUNG (§ 111 Abs 1 Nr 7 LBO)
Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut max. 3,40 m über EFH
- GEBÄUDEHÖHEN BEI GEBÄUDEN MIT FLACHDACH:
entsprechend Eintragungen im Plan als max. Gesimshaupthöhe
- 2.3 EINFRIEDIGUNGEN (§ 111 Abs 1 Nr 6 LBO)
Einfriedigungen sind nur hinter Sträuchern und Gebüsch zulässig, soweit nicht 1.7 des Textteiles davon betroffen wird.
- 2.4 ABGRABUNGEN, AUFSCHÜTTUNGEN, STÜTZMAUERN (§ 111 Abs 1 Nr 6 LBO)
1. Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis 1:1,5 ausgeglichen. Die Böschungen werden nicht Bestandteil der Verkehrsanlage, sie liegen auf der privaten Grundstücksfläche.
2. Bei Höhenunterschieden zwischen Erschließungsanlagen und natürlichem Gelände von mehr als 1,5 m sind Stützmauern aus Sichtbeton im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.
- 2.5 VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 111 Abs 1 Nr 6 LBO)
Sämtliche der Versorgung des Planbereiches dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen
- 2.6 In den GARAGENZUFahrTEN dürfen keine Abschränkungen errichtet werden (§ 111 Abs 1 Nr 6 LBO)

C BEGRÜNDUNG



C.1 Ausgangssituation, Anlass zur Planänderung

Im März 2017 eröffnete die Lichtblick gGmbH mit Sitz in Bretten drei Wohngruppen für UMAs mit insgesamt 24 Plätzen im Haus Schmie.

Hierfür liegt eine Ausnahmegenehmigung vor, die im Jahr 2020 abläuft. Ziel der Lichtblick gGmbH ist es, die Jugendhilfe Angebote an diesem Standort in Schmie weiterführen zu können. Gleichzeitig soll die Nutzung als Tagungsstätte erhalten bleiben, um dort unter anderem weiterhin Weiter- und Fortbildungsangebote anbieten zu können. Der Gebäudetrakt im Westen soll ebenfalls nach Ablauf der Ausnahmegenehmigung als Asylbewerbereinheit weiterhin als Flüchtlingsunterkunft genutzt werden können.

Die baurechtliche Genehmigung für die Fortführung dieser Angebote kann nur in Aussicht gestellt werden, wenn der Bebauungsplan geändert und an die erweiterten Nutzungen der Tagungsstätte angepasst wird.

C.2 Ziele der Planänderung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die Nutzung der vorhandenen Gebäude und Flächen für den erweiterten Zweck zu ermöglichen.

C.3 Wahl des Verfahrens

Die Bebauungsplanänderung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und erfüllt somit die Voraussetzung des § 13a BauGB und kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden, es kann auf die Offenlage der Planung zugunsten einer gezielten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit verzichtet werden und es entfällt die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts.

C.4 Geltungsbereich der Änderung

Die Änderung bezieht sich auf einen kleinen Ausschnitt des Baugebiets.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 11.06.2019. Er umfasst die Flurstücke 1917 und 547/1 auf der Gemarkung Schmie. Die Fläche beträgt ca. 0,72 ha.

Das Plangebiet wird im Westen durch die Oskar-Schrade-Straße und im Norden durch die Lienzinger Straße begrenzt. Im Osten und Süden grenzen die Grünflächen auf den Flurstücken 1916 und 547 an.

C.5 Bestand innerhalb des Plangebiets

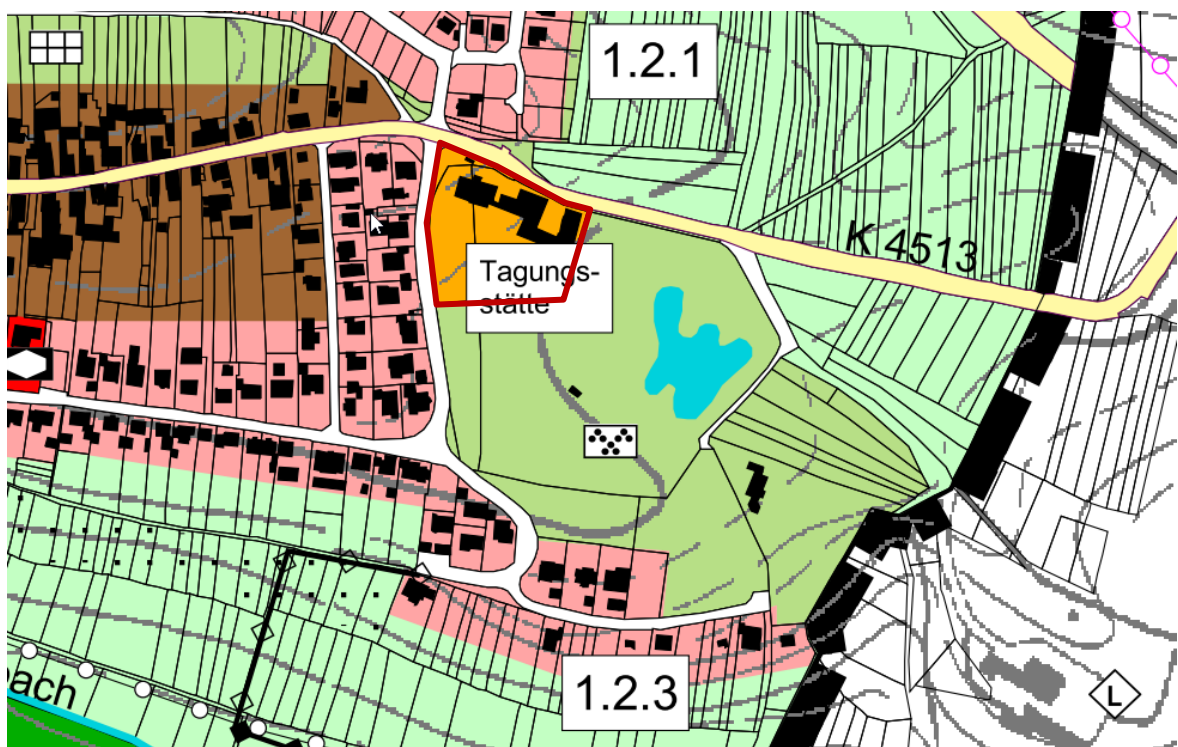
Innerhalb des Plangebiets befinden sich die Gebäude des Haus Schmie mit samt seinen Anbauten und Grünflächen.

C.6 Nachbarschaft und Umfeld

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Schmie. Westlich und südlich des Plangebiets grenzt die Wohnbebauung des Bebauungsplans Schießmauer 1. Änderung an. Im Norden des Plangebiets befindet sich das Wohngebiet ‚Grund‘.

C.7 Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Maulbronn - Sternenfels stellt das Plangebiet als Sondergebiet Tagungsstätte dar.



Die städtebauliche Ordnung wird durch die beabsichtigte Änderung der Nutzungsart nicht beeinträchtigt, so dass der FNP im Wege der Berichtigung angepasst werden kann.

C.8 Gegenstand und Umfang der Änderung

- Die textlichen Festsetzungen werden unter 1.1 Art der baulichen Nutzung Punkt 3 geändert.
- Der Lageplan zum Bebauungsplan wird durch ein Deckblatt geändert.

Konkret geändert wird:

Die Art des Sondergebiets (SO) gemäß § 11 BauNVO wird geändert von „Tagungsstätte“ in „Jugendhilfeeinrichtung/Tagungsstätte/Flüchtlingsunterkunft“.

In den textlichen Festsetzungen wird die Zulässigkeit einer Hausmeisterwohnung ergänzt.

Ebenfalls werden Anlagen für soziale Zwecke gemäß BauNVO zugelassen.

Die Flächen für Wohnungen werden auf insgesamt 260 m² begrenzt um die untergeordnete Nutzung innerhalb des Sondergebiets zum Ausdruck zu bringen.

Geplant ist eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen im EG sowie eine Hausmeisterwohnung im OG.



Die Nutzung als Flüchtlingsunterkunft befindet sich im westlichen Gebäude im Ober- und im Dachgeschoss.



Die restlichen Bereiche des Haus Schmie werden als Tagungsstätte und für Räume der Jugendhilfeeinrichtung genutzt.

C.9 Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Durch die Änderung werden die langfristige Nutzung und Auslastung des Gebäudes sowohl als Tagungsstätte als auch als Jugendhilfeeinrichtung und Flüchtlingsunterkunft gesichert.

Am Verkehrsaufkommen ergeben sich keine Auswirkungen, allenfalls wird sich der Tagungsverkehr verringern, da die Tagungsteilnehmer bereits vor Ort wohnen.

C.10 Berücksichtigung rechtlicher und natürlicher Gegebenheiten

Die Planänderung wirkt sich nicht auf rechtliche oder natürliche Gegebenheiten aus.

C.11 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Planänderung hat hierauf keine Auswirkungen.

C.12 Ökologischer Ausgleich

Entfällt, da Änderung im beschleunigten Verfahren erfolgt.

C.13 Umweltprüfung/Umweltbericht

Entfällt, da Änderung im beschleunigten Verfahren erfolgt.

C.14 Folgeverfahren und Plandurchführung

Die Bebauungsplanänderung tritt mit öffentlicher Bekanntmachung in Kraft, Folgeverfahren sind nicht erforderlich.