Gemeinde Kirchberg an der Iller

1. Änderung

Innerörtlicher Bebauungsplan mit Grünordnung Kirchberg an der Iller „Ortsteil Sinningen“

Sitzung Gemeinderat
27.07.2021

LARS consult

www.lars-consult.de

Lage und Größe

1. Änderung des innerörtlichen Bebauungsplans des Ortsteiles Sinningen

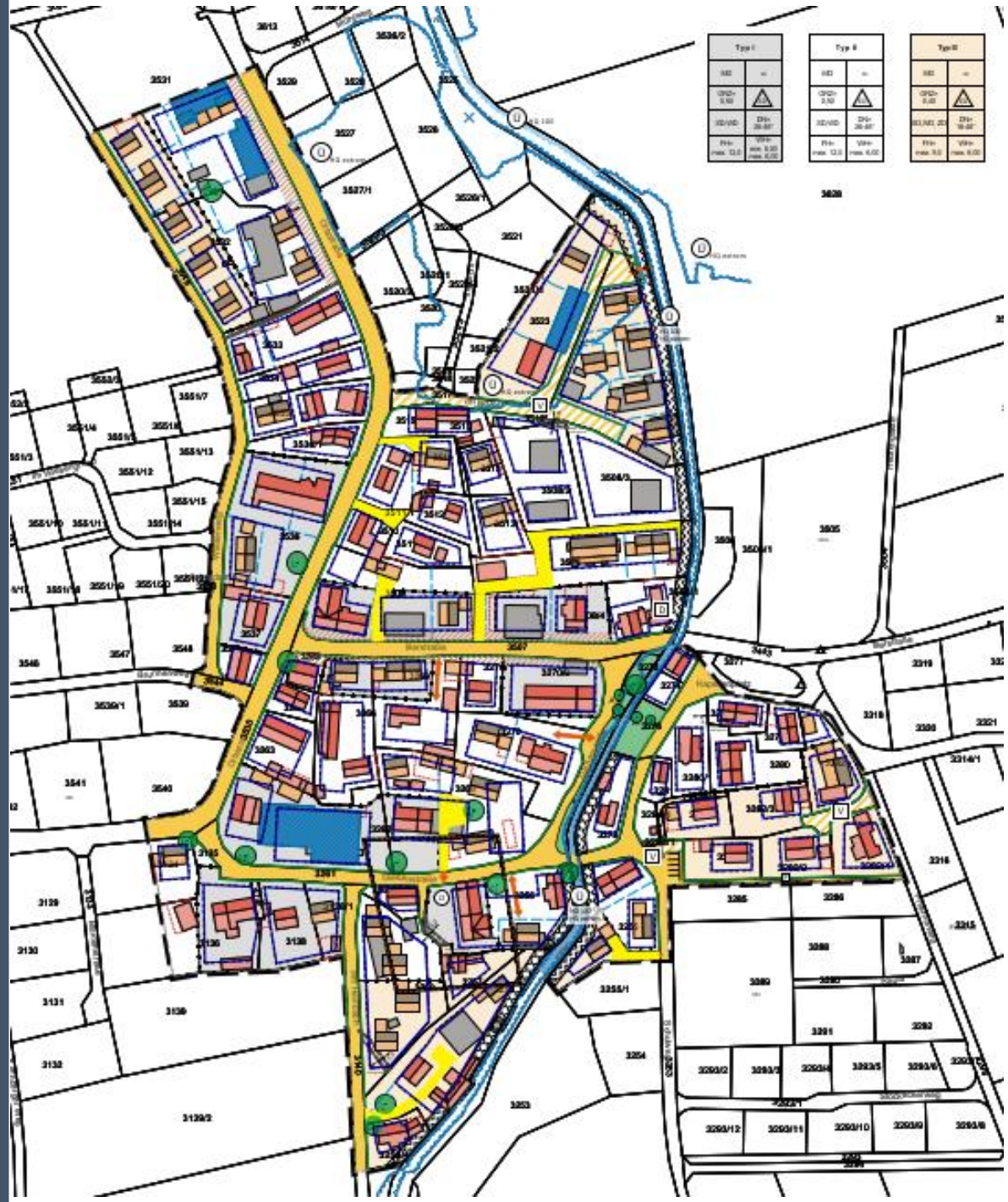
Größe des Geltungsbereichs:
9,2 ha

Bestand:
rechtskräftiger, innerörtlicher Bebauungsplanplan Kirchberg an der Iller „Ortsteil Sinningen“ vom 11.09.2012

Ausgangslage:
Bauanträge, welche nicht dem Festsetzungskonzept des rechtskräftigen, innerörtlichen Bebauungsplanes (Jahr 2012) entsprechen

LARS consult

Planungsstand



1. Änderung des innerörtlichen Bebauungsplans des Ortsteiles Sinningen

- Aufstellung der innerörtlichen Bebauungsplanänderung „Ortsteil Sinningen“ gem. § 13a BauGB im April 2021
- Vom 30.04.2021 bis einschließlich 07.06.2021 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt
- Vorstellung und Abwägung der Stellungnahmen

LARS consult

Stellungnahmen

Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

30.04.2021 bis 7.06.2021

Es wurde 1 Stellungnahme/ Anregung/ Hinweis vorgebracht.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

30.04.2021 bis 07.06.2021

7 Behörden/Träger wurden beteiligt, davon

- 5 mit Anregungen/Bedenken/Hinweisen
- 1 ohne Bedenken
- 1 keine Rückmeldung

Stellungnahmen TÖB

- **Regierungspräsidium Tübingen** Referat 21 – Raumordnung, Baurecht
  - Einwände zum Hochwasserschutz: Einzeichnung HQextrem und HQ100 Bereiche

  → Änderung zeichnerischer Teil und Ergänzung bei Hinweise und nachrichtliche Übernahme

- **Regierungspräsidium Freiburg / Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau**

  → Aufnahme eines Hinweises durch Text zum Baugrund

- **Landratsamt Biberach**

  Baurecht
  - Einwände zur Bezugsdefinition von Einzel-/Doppelhäusern für die Festsetzung zu Wohneinheiten

  → Textliche Klarstellung in der Festsetzung zu Wohneinheiten: „A*uch für Doppelhäuser sind in der Summe nur 6 WE (3 WE je Gebäude des Doppelhauses) zulässig“*

  → Ergänzung in der Begründung zur Beschreibung der Rahmenbedingungen einer Unterscheidung zwischen Doppel- und Einzelhäusern
  - Einwände zur Festsetzung einer Fußbodenoberkante (FOK)

  → Umbenennung der Fußbodenoberkante (FOK) in die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB).

Stellungnahmen TÖB

- Einwände zur Festsetzung zu den Abstandsflächen

→ Textliche Klarstellung in den Festsetzungen: Regelung nach §§5 und 6 LBO

Naturschutz

- Einwände zu Festsetzungen zur Gartengestaltung und Schottergärten

→ Ergänzung Festsetzung bezüglich der Einhaltung der Vorgaben zu Gartengestaltung/ Schottergärten gemäß § 9 LBO und §21a NatschG BaWü

- Einwände zu örtlichen Bauvorschriften für Einfriedungen

→ Ergänzung einer örtlichen Bauvorschrift zur durchlässigen Gestaltung von Einfriedungen

Naturschutzbeauftragter

- Einwände zum Insektenschutz und CEF Maßnahmen

→ Ergänzung Festsetzung für eine insektenfreundliche Beleuchtung und Hinweis zu CEF Maßnahmen

Wasserwirtschaft

- Hinweis zur Bohrtiefenbeschränkung für Erdwärmesonden

→ Aufnahme Hinweis

Stellungnahmen TÖB

- Einwände Umgang mit Abwasser

→ Änderungen der Hinweise zum Umgang mit Abwasser

- Einwände in Bezug auf die Freihaltebereichsflächen entlang des Gießens

→ Änderungen des Freihaltebereichs im zeichnerischen Teil

→ Änderung der Baufenster entlang des Freihaltebereichs im zeichnerischen Teil

- Einwände zur Darstellung des straßenbegleitenden Grünstreifens an der Gießenstraße

→ Aufnahme des Grünstreifens im zeichnerischen Teil

Brand- und Katastrophenschutz

- Hinweise zu Hydranten, Mindestwasseranlieferung sowie Zufahren und Aufstellflächen für die Feuerwehr

→ Ergänzung eines Hinweises zu Hydranten

Stellungnahmen Bürger

- **Bürger 1**
  - Einwände/Besorgnis bezüglich einer Nutzungseinschränkung für einer geplanten Pferdeunterstellung

  → Keine Änderung
  - Einwände bezüglich der Verletzung des Eigentumsrechts

  → Keine Änderung
  - Einwände bezüglich einer negativen Beeinträchtigung/Veränderung des Dorfcharakters durch den Bau großer Mehrfamilienhäuser

  → Keine Änderung
  - Einwände bezüglich der Höhenfestsetzung für Hinterliegergrundstücke

  → Änderung der Höhenfestsetzung für Hinterliegergrundstücke

  In Ausnahmefällen darf die Fußbodenoberkante bei Hinterliegergrundstücken mit stärkeren topographischen Höhenunterschieden bis zu 1,0m über/unter dem zugeordneten Bezugspunkt (OK FFB) an der Erschließungsstraße liegen. Maßgeblich für die Zulassung dieser Ausnahme ist eine an die topographischen Rahmenbedingungen des Grundstückes und seiner unmittelbaren Nachbarn angepasste Bauweise.

Beschlussvorschläge

Beschlussvorschläge

a. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden gehört und abgewogen.

   Den Abwägungs- und Beschlussempfehlungen zu den Stellungnahmen wird ohne Änderung / vorbehaltlich der besprochenen Änderungen zugestimmt.

b. Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum innerörtlichen Bebauungsplan mit Grünordnung Ortsteil Sinningen“ in der Fassung vom 27.07.2021 werden nach § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 der GemO für Baden-Württemberg als Satzung beschlossen.

   Die örtlichen Bauvorschriften zum innerörtlichen Bebauungsplan mit Grünordnung „Ortsteil Sinningen“ werden in der Fassung vom 27.07.2021 nach §74 LBO in Verbindung mit §4 GemO als Satzung beschlossen.

   Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzungen gemäß §10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.