

KREIS: LUDWIGSBURG  
GEMEINDE: SERSHEIM

K M B



# *TEXTTEIL MIT BEGRÜNDUNG*

## Entwurf

Bebauungsplan

***„Canaleser Str. Nordost, 2. Änderung“***

***Änderung der Festsetzung zu Garagen, überdachten  
Stellplätzen und Nebenanlagen sowie der äußeren  
Gestaltung der Dachflächen***

Ludwigsburg, den 02.02.2023

Bearbeiter/in: Saskia Seifert  
Projekt: 2954



# Verfahrensablauf und Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss, Billigung des Planentwurfes	(§2 Abs. 1 BauGB)	am .....
Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	(§3 Abs. 2 BauGB)	am .....
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	(§2 Abs. 1 BauGB)	am .....
Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	(§3 Abs. 2 BauGB)	am .....
Beteiligung der Öffentlichkeit	(§3 Abs. 2 BauGB)	vom ..... bis .....
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	(§4 Abs. 2 BauGB)	mit Schreiben vom .....
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung	(§10 Abs. 1 BauGB)	am .....
Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (Inkrafttreten der Satzung und der örtlichen Bauvorschriften)	(§10 Abs.3 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO)	am .....

Der textliche Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit den Satzungsbeschlüssen des Gemeinderats vom .....überein.

Ludwigsburg, den

---

KMB / Andreas Tiefau

Sersheim, den

---

Bürgermeister Jürgen Scholz



## Rechtsgrundlagen

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

### **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

Vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S.358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

### **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

## Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist dem Abgrenzungsplan zu entnehmen (siehe Anhang).

Die Änderung betrifft lediglich die Festsetzung zu Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen sowie der äußeren Gestaltung der Dachflächen. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans „Canaleser Str. Nordost“ (in Kraft getreten am 31.07.1991) sowie des Bebauungsplans „Canaleser Str. Nordost, 1. Änderung“ (in Kraft getreten am 14.12.2016) bleiben bestehen.



## **A.1 Planungsrechtliche Festsetzungen** gemäß § 9 BauGB und BauNVO

---

### **Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)**

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den besonders ausgewiesenen Flächen (Ga) zulässig. Zudem können Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb dieser Flächen zugelassen werden.

## **A.2 Örtliche Bauvorschriften** gemäß § 74 LBO

---

### **Äußere Gestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

#### Dachform und Dachneigung

Hauptgebäude sind mit einem Satteldach zu errichten (Dachneigung siehe Planeintrag im Bebauungsplan „Canaleser Str. Nordost“). Untergeordnete Bauteile können auch mit einem Flachdach (0-3°) errichtet werden.

Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze, die nicht in das Hauptgebäude integriert sind, sind mit einem Satteldach mit einer Neigung von 25 – 35° zu errichten. Alternativ ist die Errichtung von extensiv begrünten Flachdächern zulässig. Ausgenommen von einer Dachbegrünung sind Dachflächen, die als Terrassen genutzt werden.

#### Dacheindeckung

Die Farbe der Dacheindeckungen ist im Bereich zwischen rot und rotbraun sowie grau bis anthrazit zu wählen. Reflektierende oder glänzende Materialien sind, mit Ausnahme von Dachflächenfenstern und Solarenergieanlagen, nicht zulässig.

## **A3 Begründung** gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

---

Bei der Schließung von Baulücken innerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurden Bauwünsche geäußert, welche nicht dem bestehendem Planungsrecht entsprechen. Da aus städtebaulicher Sicht nichts gegen diese Vorhaben spricht, soll durch die Bebauungsplanänderung die planungsrechtliche Grundlage hierfür geschaffen werden.

Nach dem bestehenden Bebauungsplan sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Um eine optimale Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen und eine bestmögliche Erreichbarkeit der Garage sicherzustellen, können durch die Bebauungsplanänderung Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb dieser Flächen zugelassen werden.

Auch für die Dachgestaltung wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung der Gestaltungsspielraum erweitert. Die festgesetzte Dachform und -neigung für die Hauptgebäude wird unverändert aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen, wodurch die ursprüngliche Gestaltungsidee in ihren Grundzügen erhalten bleibt. Allerdings können untergeordnete Bauteile nun auch mit einem Flachdach ausgeführt werden. Auch Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze können durch die Bebauungsplanänderung neben einem Satteldach auch ein Flachdach erhalten. Hierdurch wird den Grundstückseigentümern eine höhere Flexibilität bei der Gestaltung ermöglicht.

## **A.4 Rechtsverfahren**

---

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da durch die Änderung bzw. Ergänzung des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.



Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinie in § 1 Abs.6 Nr. 4 BauGB an, da es sich um eine Maßnahme zur Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile handelt. Somit wird der Bebauungsplan für eine Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt.

Gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG ist auf Grundlage des § 3c UVPG für sonstige Gebiete in denen ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 100.000 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und mit 100.000 m<sup>2</sup> oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Da es durch die Bebauungsplanänderung zu keiner Veränderung der zulässigen Grundflächenzahl kommt, begründet die Planung keine UVP-pflichtigen Vorhaben.

Ebenfalls bestehen keine Hinweise auf „Störfallbetriebe“ und es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete) vor.

Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzes zu beachten sind.

In dem „vereinfachten Verfahren“ kann somit von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie einer Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung abgesehen werden.

