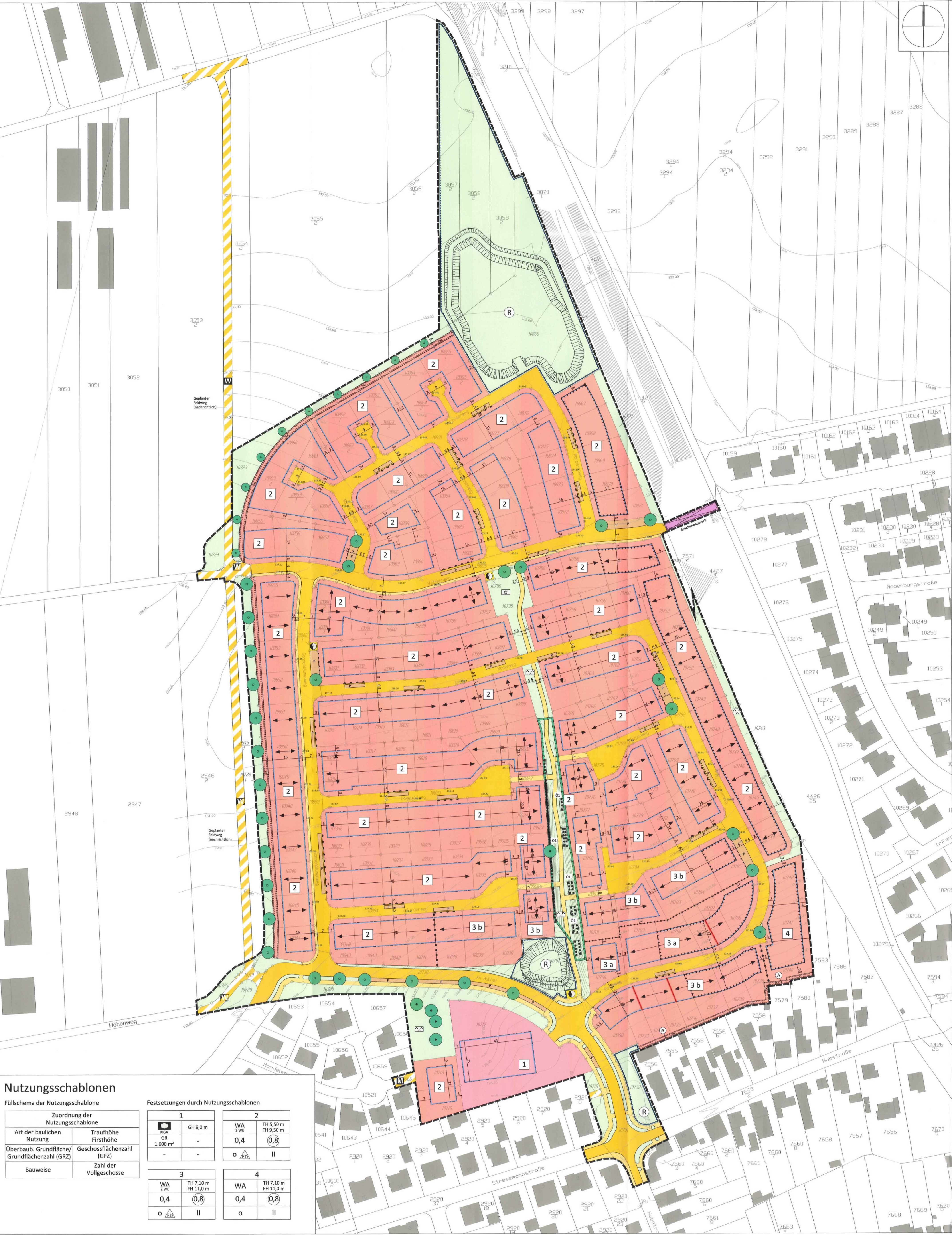


Nutzungsschablonen

Zuordnung der Nutzungsschablone			
Art der baulichen Nutzung	Traufhöhe Firsthöhe	Überbaub. Grundfläche/Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse
WA	TH 7,10 m FH 11,0 m	0,4	II
WE	TH 7,10 m FH 11,0 m	0,4	II
GR	TH 7,10 m FH 11,0 m	0,4	II
WA	TH 5,50 m FH 9,50 m	0,4	II
WE	TH 5,50 m FH 9,50 m	0,4	II
GR	TH 5,50 m FH 9,50 m	0,4	II
WA	TH 7,10 m FH 11,0 m	0,4	II
WE	TH 7,10 m FH 11,0 m	0,4	II
GR	TH 7,10 m FH 11,0 m	0,4	II



Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 12 BauNVO)
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - WE Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 - GR Maximal überbaubare Grundfläche mit Flächenangabe
 - 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
 - II Zahl der Vollgeschosse
 - TH Maximal zulässige Traufhöhe
 - FH Maximal zulässige Firsthöhe
 - GH Maximal zulässige Gebäudehöhe
 - a / -b Höhenlage Erdgeschoss gemäß Textteil
- Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- O Offene Bauweise
 - ED Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenzen
- Baulinien
- Hauptfrischrichtung
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Gemeinbedarfsfläche
 - Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
 - W Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg
 - M Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Mischverkehrsfläche
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
 - Fuß-/Radweg
 - P Öffentliche Parkplätze
 - Bahnanlagen
- Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen
 - Elektrizität
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen
 - Zweckbestimmung Parkflächen
 - Zweckbestimmung Spielplatz
- Wasserflächen und Flächen für die Wassernutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- R Regenrückhaltebecken
 - A Flächen zur Regelung des Wasserabflusses
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Maßnahmenflächen
 - Einzelpflanzgebote
 - Flächenhaftes Pflanzgebote
 - Einzelpflanzbindungen
 - Flächenhafte Pflanzbindungen
- Sonstige Planzeichen
- GR, FB, LR Flächen zur Einräumung von Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - Maßgeblicher Außenlärmschutz nach DIN 4109 > 60 dB(A)
 - GR, FB, LR Flächen zur Einräumung von Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Flächen für Aufschüttungen
 - Flächen für Abgrabungen
 - Geplante Straßenhöhen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2021 (GBl. S. 66)

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 728)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 24.06.2021
Öffentliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	im Amtsblatt Nr. 26/2021 vom 02.07.2021
Beschluss zur öffentlichen Auslegung	am 24.06.2021
Öffentliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	im Amtsblatt Nr. 26/2021 vom 02.07.2021
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 12.07.2021 bis 13.08.2021
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom 12.07.2021 bis 13.08.2021
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen	am 21.09.2021
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am 21.09.2021

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans in der Fassung vom 07.09.2021 mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Inkrafttreten

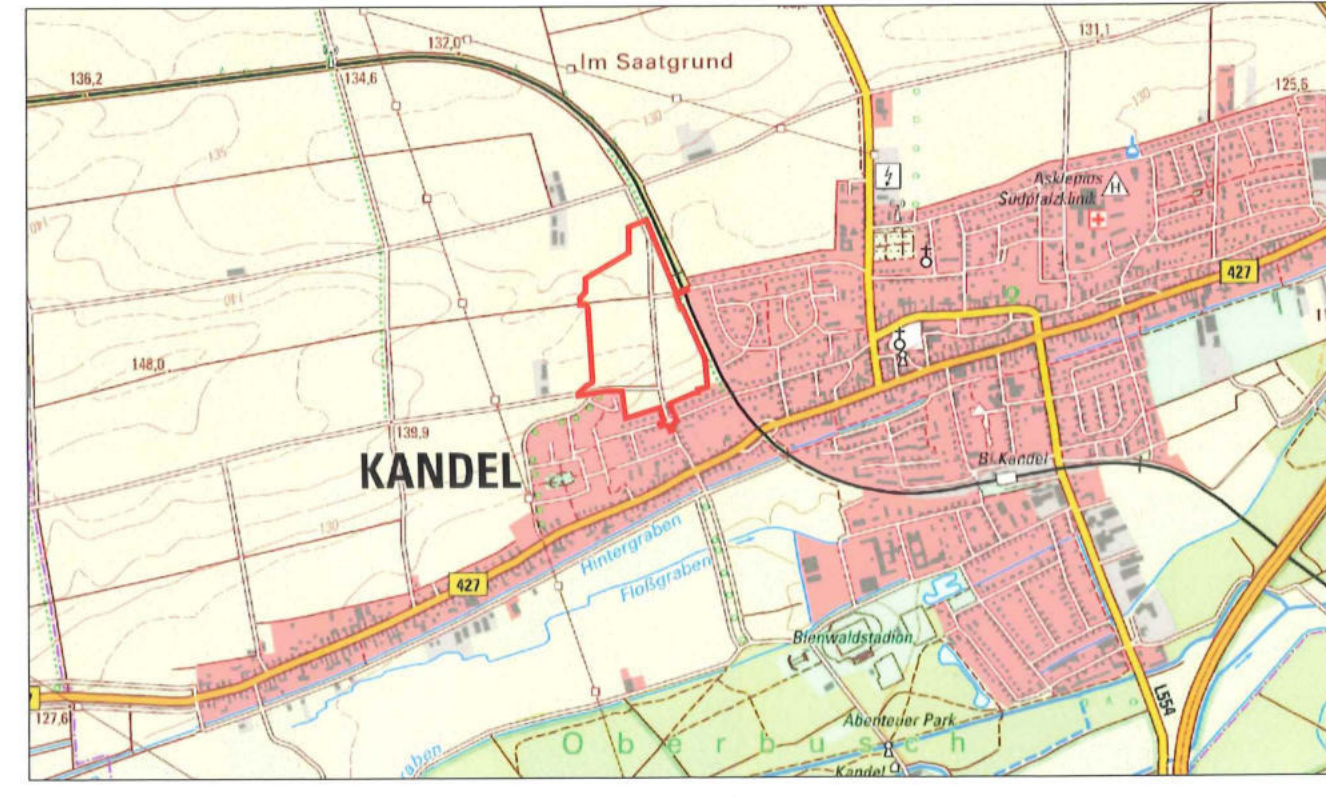
Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 01.10.2021 (Amtsblatt Nr. 39/2021) tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 07.09.2021 in Kraft.

Kandel, den 22.09.2021

Kandel, den 01.10.2021

Michael Niedermeyer (Stadtbürgermeister)

Michael Niedermeyer (Stadtbürgermeister)



Stadt Kandel

Bebauungsplan

"Nord-West - Teilgebiet K 2", 3. Änderung"

Planstand			Projekt-Nr.	
Endfassung vom 07.09.2021			07KDL20018	
bearbeitet	Sept. 2021	Name		
gezeichnet	Sept. 2021	lpe		
geprüft	Sept. 2021	lpe		
Maßstab			Plan-Nr.	
1 : 500			SB03BP001	
EDV: 07KDL20018_SB03BP001_210907.dwg			Plangröße: 0,75 m²	
Layout: BP_1000				
Auftraggeber			Planverfasser	
Stadt Kandel			BIT Stadt + Umwelt GmbH	
Hauptstraße 61			Am Starnieder 13	
77687 Kandel			76139 Karlsruhe	
Telefon: +49 7275 960-100			Telefon: +49 721 96232-70	
stadt-kandel@g-kandel.de			Telefax: +49 721 96232-46	
www.kandel.de			info@bit-stadt-umwelt.de	
			www.bit-stadt-umwelt.de	
			Stuttgart Karlsruhe Freiburg Heilbronn Villingen-Schwenningen Osnabrück Dornbirn	
			Karlsruhe, den 07.09.2021	



Stadt Kandel

Bebauungsplan **"Nord-West - Teilgebiet K2", 3. Änderung** im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Endfassung
07.09.2021

Begründung

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Telefon: +49 721 96232-70
info@bit-stadt-umwelt.de
www.bit-stadt-umwelt.de

07KDL20018

Stadt Kandel

Bebauungsplan „Nord-West - Teilgebiet K 2“, 3. Änderung

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Vorbemerkungen	2
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	3
2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart	4
3 Lage und Größe des Plangebietes	4
4 Übergeordnetes Planungsrecht	5
5 Beschreibung der Umweltauswirkungen	5
6 Planungsrechtliche Festsetzungen	5
6.1 Maß der baulichen Nutzung	5
6.2 Überbaubare Grundstücksflächen	6
7 Örtliche Bauvorschriften	6

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Zeichnerischer Teil
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2021 (GVBl. S 66)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss nicht durchgeführt werden.

entsprechenden Erschließungsstraße angeordnet werden. Dies führt zu gestalterischen Konflikten und widerspricht den Empfehlungen zum Schutz vor Starkregenereignisse, welche eine Erdschotthöhe oberhalb der Straßenhöhe beinhaltet.

Zur Beilegung dieser Problematik wurde verschiedene Möglichkeiten einer Veränderung des Bezugspunktes diskutiert. Nach Beschluss des Stadtrates soll statt dem natürlichen Gelände die Straßenhöhe der maßgebende Bezugspunkt für Trauf- und Firsthöhe sein. Allerdings wird diese Veränderung nur im Bereich der Nutzungsschablone 2 vorgenommen, die den flacheren Teil des Plangebietes einnimmt. Dagegen erfolgt in den steileren Lagen (insbesondere Nutzungsschablone 3) keine Veränderung, da dies zu eklatant höheren Gebäudeansichten führen würde. Diese sollten mit den gewählten Festsetzungen bewusst vermieden werden.

Weiterhin wird mit der vorliegenden Änderung eine Anpassung eines Baufensters vorgenommen.

2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart

Mit der vorliegenden Änderung erfolgt eine punktuelle Modifizierung der textlichen Festsetzungen. Die Grundzüge des Bebauungsplanes sind durch diese Änderung nicht betroffen. Der Bebauungsplan kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist hierbei nicht erforderlich.

3 Lage und Größe des Plangebietes

Gegenüber der Urfassung des Bebauungsplanes wie auch der 1. und 2. Änderung erfolgt mit der vorliegenden 3. Änderung keine Ausweitung des Geltungsbereiches. Das Plangebiet besitzt weiterhin eine Größe von ca. 12,74 ha.



Bild 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

4 Übergeordnetes Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kandel ist das Plangebiet als bestehende Wohnbaufläche enthalten. Die vorliegende Bebauungsplanänderung entspricht damit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

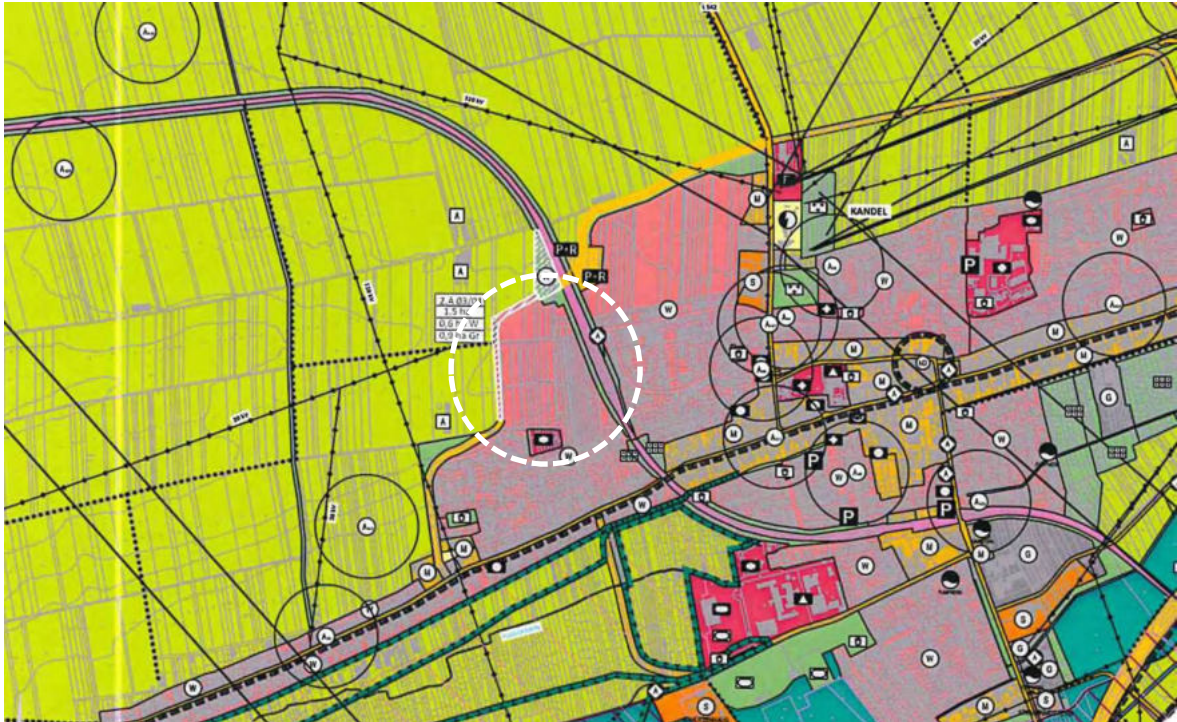


Bild 3: Flächennutzungsplan der VG Kandel, Ausschnitt Kandel

5 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mit der vorliegenden Änderung erfolgt eine Überarbeitung einzelner planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften. Diese dienen insgesamt einer Vereinfachung der Planung, führen jedoch weder zu einer Mehrversiegelung noch zu einer weitergehenden Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Auch artenschutzrechtliche Belange werden nicht betroffen.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

Gegenüber der Urfassung des Bebauungsplanes bzw. der 2. Änderung werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen verändert. Andere Festsetzungen werden unverändert in die Planung übernommen.

6.1 Maß der baulichen Nutzung

Die bisherige Festlegung des Bezugspunktes für Trauf- und Firsthöhe auf den natürlichen Geländeverlauf führt aufgrund der Topografie und den teilweise über natürlichem Gelände befindlichen Straßenhöhen zu Problemen bei der Bebauung der Grundstücke. Aus diesem Grund wird im Bereich der Nutzungsschablone 2 der Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe verändert. Maßgebend ist damit die Straßenhöhe in Angrenzung zum jeweiligen Baugrundstück. Im Bebauungsplan werden nachrichtlich geplante Straßenhöhen ergänzt, welche als Orientierung dienen können.

6.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Bebauungskonzeption sah auf den Flurstücken 10816/1 und 10816/2 die Errichtung eines Doppelhauses mit gemeinsamer Grenzbebauung vor. Entgegen der Konzeption ist auf 1081/1 aktuell die Errichtung eines Einzelhauses vorgesehen. Aufgrund des an einem Doppelhaus orientierten Baufensters ist die Bebaubarkeit von 10816/2 erheblich eingeschränkt, da Abstandsflächen gemäß LBauO eingehalten werden müssen. Zur Erweiterung der baulichen Möglichkeiten wird eine Ausweitung des Baufensters nach Süden vorgenommen.

7 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften zur 2. Änderung des Bebauungsplanes werden unverändert in die vorliegende 3. Änderung übernommen.