

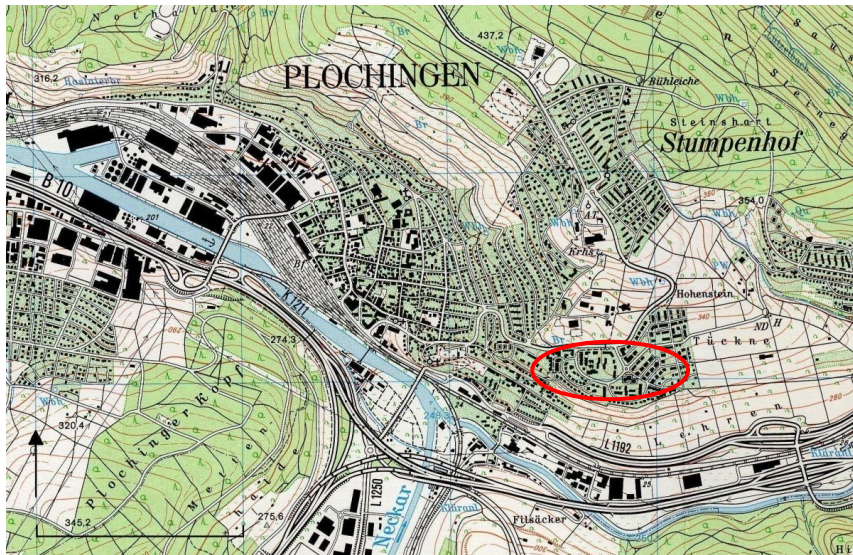


Stadt Plochingen

Landkreis Esslingen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Lettenäcker - 9. Änderung“



Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Lettenäcker - 9. Änderung“ hat folgende Anlagen, die Bestandteil der Satzung sind:

Teil A - Textliche Festsetzungen mit Anlage

Dem Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften sind beigefügt:

Teil B - Begründung

Verfahrensvermerke:

Durchführung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

- | | | |
|--|-----|------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | am | 27.04.2021 |
| 2. Bekanntmachung der Aufstellung (§ 2 Abs. 1 BauGB) | am | 06.05.2021 |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom | 16.12.2022 |
| | bis | 31.01.2023 |
| 4. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) | vom | 12.12.2022 |
| | bis | 31.01.2023 |
| 5. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) | am | 14.05.2024 |
| 6. In-Kraft-Treten (§ 10 Abs. 3 BauGB) | am | 23.05.2024 |



Stadt Plochingen

Landkreis Esslingen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Lettenäcker - 9. Änderung“ Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

A. Textteil

Geltungsbereich:

Die Abgrenzung der 9. Änderung umfasst die im beigefügten Lageplan des Verbandsbauamts Plochingen vom 15.09.2020 dargestellte Fläche, die sich im Bereich des Baugebietes „Lettenäcker I, Teil I“ befindet. Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lettenäcker – 9. Änderung.“

I. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Die weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne "Lettenäcker I, Teil I" sowie "Lettenäcker - 8. Änderung" bleiben durch die 9. Änderung unberührt und behalten weiterhin ihre Rechtsgültigkeit. Sollten Teile dieses Bebauungsplanes oder der gesamte Bebauungsplan als unwirksam erklärt werden, so gelten für den Planbereich die Festsetzungen der Bebauungspläne "Lettenäcker I, Teil I" sowie "Lettenäcker - 8. Änderung" weiterhin. Die Festsetzungen werden lediglich, entsprechend der Bestandssituation in den verwiesenen Punkten geändert bzw. ergänzt und die Rechtsgrundlagen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung in die aktuelle Fassung überführt.

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

BauNVO - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

II. **Rechtsgrundlagen dieser örtlichen Bauvorschriften sind:** gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO

Die weiteren bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes "Lettenäcker I, Teil I" sowie die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes "Lettenäcker - 8. Änderung" bleiben durch die 9. Änderung unberührt und behalten weiterhin ihre Rechtsgültigkeit. Sollten Teile dieses Bebauungsplanes oder der gesamte Bebauungsplan als unwirksam erklärt werden, so gelten für den Planbereich die Festsetzungen der Bebauungspläne "Lettenäcker I, Teil I" sowie "Lettenäcker - 8. Änderung" weiterhin. Die Festsetzungen werden lediglich, entsprechend der Bestandssituation in den verwiesenen Punkten geändert bzw. ergänzt und die Landesbauordnung in die aktuelle Rechtsfassung überführt.

LBO - Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41)

In Ergänzung hierzu wird folgendes festgesetzt:

1. **Gestaltungsvorschriften bzgl. Aufstockungen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 **Dachaufbauten** § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bzgl. "Dachaufbauten" im Punkt 2.2 des Bebauungsplans "Lettenäcker I, Teil I" sowie Punkt 1.2 der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans "Lettenäcker - 8. Änd." werden wie folgt ergänzt bzw. geändert:

- Bei Gebäuden mit mehr als drei Vollgeschossen sind Dachaufbauten nur in Form von technischen Einrichtungen zulässig.

- Dachaufbauten sind bei Satteldachgebäuden ab einer Dachneigung von 35° und nur in Form von Sattel- oder Flachdachgauben zulässig. Dachaufbauten dürfen 2/3 der gesamten Gebäudebreite nicht überschreiten.

- Je Gebäudeeinheit ist nur eine einheitliche Gaubenform und je Dachfläche nur ein Dachaufbau zulässig.

- Für die Stellung der Aufstockungsmaßnahmen bei bestehenden Gebäude entlang der Lettenäckerstraße sowie bei den Hausgruppen im Bereich des Geltungsbereiches der 8. Änderung ist jeweils die, wie in der Anlage markierte

Außenfassade der Hauptgebäude aufzunehmen (mit Verweis auf die Anlage zur Aufstellung baulichen Anlagen). Damit soll, zum einen ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild und zum anderen die bestehende Straßenflucht im Bereich der Lettenäckerstraße gewährleistet werden. Dies gilt auch für Ersatz- bzw. Neubauten.

1.2 Dachneigung
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Der Punkt 2.1.1 "Dachform" der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des "Lettenäcker I, Teil I" wird wie folgt geändert:

- Für Gebäude mit Satteldach ist eine Dachneigung von 20° bis 40° (Grad) zulässig.

1.3 Gebäudehöhe
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Punkt 2.3 "Gebäudehöhen" des Bebauungsplans "Lettenäcker I, Teil I" wird wie folgt ergänzt:

- Die zulässige Gebäudehöhe darf durch die Errichtung eines Nicht-Vollgeschosses, um maximal 1,0 m ausnahmsweise überschritten werden.

1.4 Dachdeckung
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die örtlichen Bauvorschriften im Punkt 1.3 "Dachdeckung - Flachdach" des Bebauungsplans "Lettenäcker - 8. Änd." wird wie folgt geändert und der Bebauungsplan "Lettenäcker I, Teil I" ergänzt:

- Die Flachdächer der Aufstockungen sind mit mindestens extensiver Dachbegrünung anzulegen. Hierbei ist eine mindestens 10 cm mächtige Substratschicht herzustellen. Bekiesung ist nicht zulässig.

- Die Restfläche der bestehenden Flachdächer der Hauptgebäudekörper ist mit Ausnahme von haustechnischen Anlagen und Dachterrassen ebenfalls mindestens extensiv zu begrünen.

1.5 Erneuerbare Energien
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die örtlichen Bauvorschriften im Punkt 1.4 "Solaranlagen" des Bebauungsplans "Lettenäcker - 8. Änd." wird wie folgt geändert und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Lettenäcker I, Teil I" ergänzt:

Photovoltaische und solarthermische Anlagen sind mit den folgenden Festsetzungen zulässig:

Flachdach:

- Je Dachfläche sind nur Anlagen mit gleichem Erscheinungsbild (gleiche Bauart) zulässig.
- Module sind in Felder gleicher Neigung und Orientierung aufzuteilen.
- Eine Aufständigung ist in paralleler Anordnung vorzunehmen.
- Die Höhe der Anlagenoberkante wird auf max. 1,50 m über der Dachhaut begrenzt.

Satteldach:

- Je Dachfläche sind nur Anlagen mit gleichem Erscheinungsbild (gleiche Bauart) zulässig.
- Solaranlagen sind in der Neigung des Daches als Aufdach- oder Indachanlage auszubilden und in die Dachfläche zu integrieren.
- Mehrere Module sind in Felder zusammenzufassen.
- Die Oberkante der Anlage darf den höchsten Punkt des Daches (First) nicht überschreiten.
- Angelegte Gründächer können mit photovoltaischen und solarthermischen Anlagen kombiniert werden.

1.6 Äußere Gestaltung baulicher Aufstockungsmaßnahmen
§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Die örtlichen Bauvorschriften im Punkt 1.5 "Äußere Gestaltung baulicher Anlagen" des Bebauungsplans "Lettenäcker - 8. Änd." und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Lettenäcker I, Teil I" werden wie folgt ergänzt:

- Die Außenfassaden der Aufstockungsbauten sind zu verputzen. Holzverkleidungen sind zulässig. Unzulässig sind Verkleidungen aus reflektierendem Material sowie glänzende und glasierte Oberflächen. Zur Vermeidung von Vogelschlag ist eine Vollverglasung der Aufstockung unzulässig.

Aufgestellt: Verbandsbauamt Plochingen 08.11.2022

Ausfertigung:

Das Bebauungsplanverfahren mit örtlichen Bauvorschriften wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen gemäß §§ 1 - 10 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die Übereinstimmung dieser Bebauungsplanänderung und der örtlichen Bauvorschriften mit den Beschlüssen des Gemeinderates wird bestätigt.

Plochingen, 16.05.2024



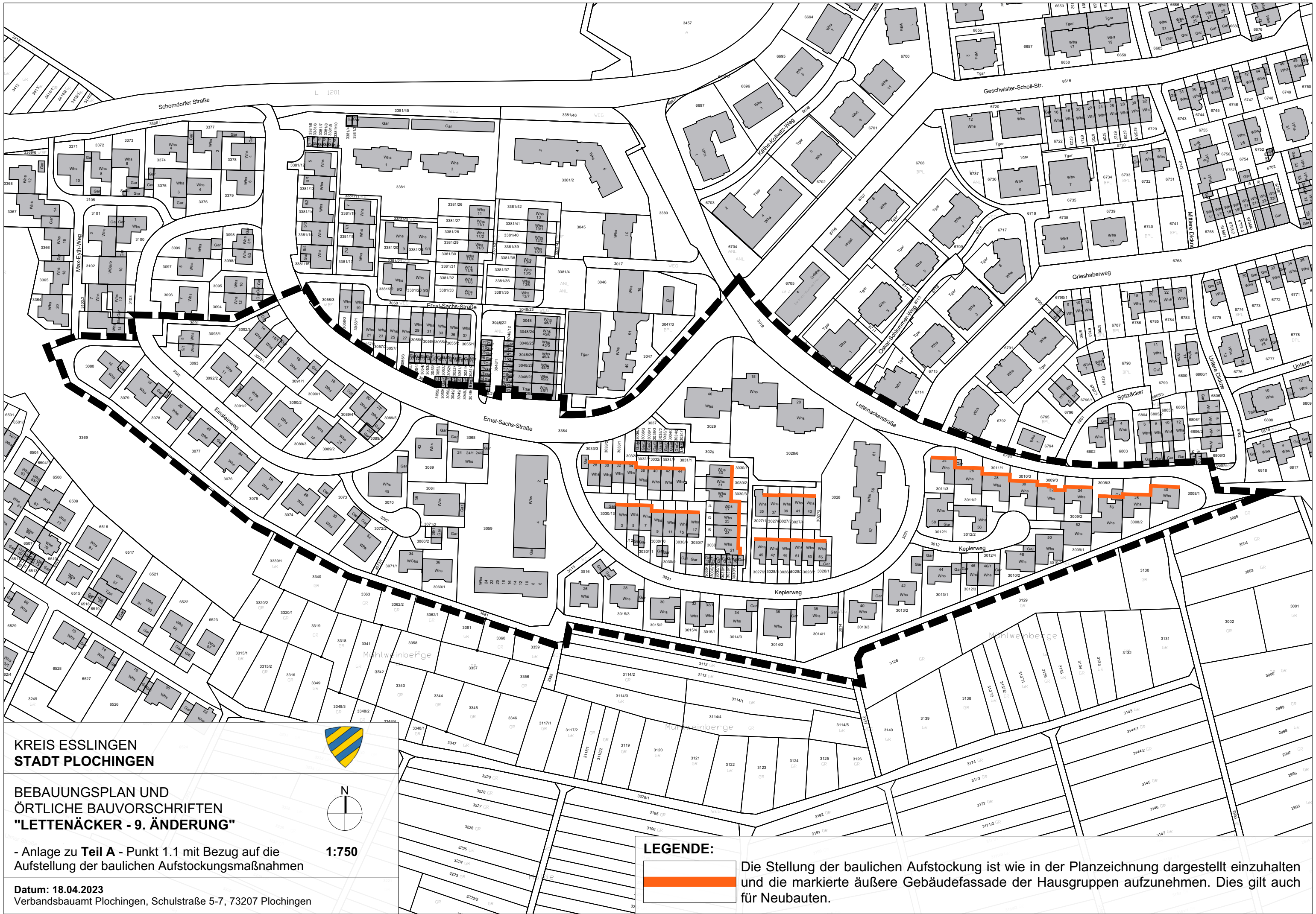
Frank Buß
Bürgermeister



Plochingen, 16.05.2024



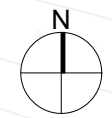
Wolfgang Kissling
Verbandsbaudirektor



KREIS ESSLINGEN
STADT PLOCHINGEN



BEBAUUNGSPLAN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
"LETTENÄCKER - 9. ÄNDERUNG"

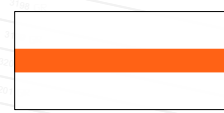


- Anlage zu Teil A - Punkt 1.1 mit Bezug auf die
Aufstellung der baulichen Aufstockungsmaßnahmen

1:750

Datum: 18.04.2023
Verbandsbauamt Plochingen, Schulstraße 5-7, 73207 Plochingen

LEGENDE:



Die Stellung der baulichen Aufstockung ist wie in der Planzeichnung dargestellt einzuhalten und die markierte äußere Gebäudefassade der Hausgruppen aufzunehmen. Dies gilt auch für Neubauten.