

NIEDERSCHRIFT
ÜBER DIE SITZUNG DES GEMEINDERATES DER GEMEINDE MÖTTINGEN
AM
07.02.2011
IM SITZUNGSSAAL IM GEMEINDEAMT IN MÖTTINGEN

T A G E S O R D N U N G

TOP 1: Vorstellung des Bebauungsplanentwurfes „Baadfeld II“, Möttingen, durch Frau Burkart und Herrn Ommer vom Architektenbüro Wipfler Plan und Beschlussfassung. Beschluss über die Einleitung des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger).

Die dazugehörige Straßen- und Entwässerungsplanung wird hierbei erläutert.

TOP 2: Baupläne

TOP 3: Sonstiges und nachträglich eingegangene öffentliche Punkte

Eine nichtöffentliche Sitzung schließt sich an!

Die Niederschrift der letzten Sitzung wird dem Gemeinderat zu Kenntnisnahme und Genehmigung in Umlauf gegeben.

Protokolltext, ggf. mit Beschlussfassung:

TOP 1: Vorstellung des Bebauungsplanentwurfes „Baadfeld II“, Möttingen, durch Frau Burkhart und Herrn Ommer vom Architektenbüro Wipfler Plan und Beschlussfassung. Beschluss über die Einleitung des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger). Die dazugehörige Straßen- und Entwässerungsplanung wird hierbei erläutert (Ausschnitte Planentwurf s. Anlage 1)

Frau Burkart stellt den Anwesenden den Entwurf des neuen Bebauungsplanes Baadfeld II anhand einer Planskizze vor (siehe Anlage 1).

Im Baugebiet Baadfeld II soll es nach dem vorliegenden Entwurf möglich sein, Gebäude mit entweder zwei Vollgeschossen oder mit einem Vollgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss zu errichten (II/I + D).

Im Bereich der Arztpraxis sind mehrere Stellplätze für die Allgemeinheit geplant.

Neben dem Gewerbegrundstück der bestehenden Reifenhandelsfirma mit der Fl.Nr. 190/31, sind gewerbenahe Funktionsbauten möglich. Hier sind eine größere Bebauung und eine größere Verdichtung möglich. So könnten z.B. Mehrfamilienhäuser entstehen. Des Weiteren sind Vierfamilienhäuser – eventuell für die Vergabe an einen Bauträger – eingeplant. Auch Doppelhäuser mit Norderschließung sind vorgesehen.

In den textlichen Festsetzungen sind die Festlegungen freier als früher gestaltet. Es werden Wandhöhen und Sockel festgesetzt. Auf die Festlegung eines Kniestocks wird ganz verzichtet. Die Dacheindeckung soll nichtglänzend sein, eine Blechbedachung ist nicht erlaubt, da sie in den Festlegungen nicht ausdrücklich erwähnt ist. Integrierte Fotovoltaikdächer (Indachlösung) dürfen verwirklicht werden.

Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 34 800 m ²
Nettobauland	ca. 22 840 m ²
Straßenfläche	ca. 5 260 m ²
Öffentliches Grün und Wege	ca. 6 700 m ²

Ein Gemeinderat ist der Ansicht, dass man die zweistöckigen Gebäude nicht im gesamten Baugebiet erlauben, sondern in einem Bereich konzentrieren sollte. Ein Bauherr sollte sich darauf verlassen können, dass er neben sich kein hohes, zweistöckiges Gebäude hingestellt bekommt, welches ihm dann später Licht und Sonne nimmt.

Frau Burkart weist darauf hin, dass bei den Baumöglichkeiten I + D und II die Firsthöhe gleich ist.

Ein anderer Gemeinderat ist der Meinung, dass man die Festsetzungen so belassen sollte. Bei einer Konzentration von zweigeschossigen Gebäuden in einem bestimmten Bereich könnte es sonst passieren, dass schnell wieder der Bebauungsplan geändert werden muss, da andere Bauwünsche vorliegen.

Nach dem Vortrag von Frau Burkart über die Festsetzungen des Bebauungsplanes erläutert Herr Ommer die Bodenbeschaffenheit im Baugebiet und die Erschließung.

Bodenuntersuchungen:

Die Bodenuntersuchungen haben ergeben, dass der Boden im Baugebiet nicht oder kaum versickerbar ist. Auch Sickermulden in Grünflächen machen keinen Sinn. Diese Erkenntnis ist auch für die Bauherren sehr wichtig, da sie gleich die Planung nach den bestehenden Gegebenheiten richten können (Drainagen, wasserdichter Keller usw.).

Bei der Vermessung hat man festgestellt, dass der bestehende Wirtschaftsweg der höchste Punkt ist. Ab diesem Weg fällt das Gelände zur St. 2221.

Entwässerung:

Bei dem bestehenden Gewerbegebiet befindet sich ein 300 mm Abwasserrohr. Durch die Änderung und Erhöhung der Berechnungsrichtlinien seit der Planung des Baugebietes Baadfeld I, hat sich die Entwässerungssituation geändert. Das System ist für das gesamte Gebiet zu klein geworden. Das Regenüberlaufbecken hinter dem Hallgebäude ist zu klein dimensioniert. Dadurch muss eine Wasserrückhaltung vor Ort eingeplant werden. Dies soll durch Kombi-Zisternen auf den Grundstücken geschehen. Bei einer Kombi-Zisterne wird der untere Bereich zur Nutzung als Brauchwasser für Toilette, Waschmaschine und Garten genutzt.

Im oberen Bereich der Zisterne wird das Wasser zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet. Die Zisternen auf den Grundstücken sollten gleich bei den Erschließungsmaßnahmen von der Gemeinde mit eingebaut werden.

Die Mehrkosten sind dann aufgrund des Mengenrabatts nicht so hoch und kommen auf ca. 3.500 € (ca. 4.500 € Kosten Zisterne abzüglich ca. 1.000 € Einsparung Regenwasserschacht).

Mit den Zisternen könnten 85 m³ Wasser zurückgehalten werden, bei einem alternativen, größeren 800-Stauraumkanal ca. 60 m³.

Ein Gemeinderat spricht das Problem an, dass eine Zisterne die Bauherren stören könnte, da man beim Bau der Zisterne noch nicht weiß, wie der spätere Bauherr sein Haus plant. Dies ist nach Aussage von Herrn Ommer kein Problem, da die Zisternen außerhalb der Baugrenzen, also z.B. im Zufahrts- oder Gartenbereich, erstellt werden.

Straßenerschließung:

Entlang der Erschließungsstraße werden wieder Parkplätze eingeplant.

Die alte Zufahrt für das Baugebiet Baadfeld wird geschlossen und neu gestaltet, dass der gefährliche Knotenpunkt zu den Siedlungen etwas entschärft wird.

Des Weiteren ist geplant, einen Parkstreifen entlang dem Tankstellengrundstück anzulegen. Auf der gegenüberliegenden Seite, entlang dem Einkaufsmarktparkplatz, entsteht ein Gehweg.

Bodendenkmäler:

Im ganzen Bereich der Baugebiete Baadfeld I und II sind Bodendenkmäler vorhanden. Das Bayerische Denkmalamt in Thierhaupten fordert eine Sondierung des Geländes nach Bodendenkmälern.

Die Kosten für die Grabungen und die Überwachungsfirma muss die Gemeinde übernehmen. Geplant ist, dass wie beim Baugebiet Baadfeld I zuerst der Humus im Bereich der geplanten Straßen abgeschoben wird.

Zeitplan:

Die Einsichtnahme in die Entwurfsplanung wird ab dem 04.03.2011 möglich sein (Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)). Die Veröffentlichung hierzu wird in der Kalenderwoche acht bekannt gemacht.

Parallel werden die Träger für öffentliche Belange gehört. Diesen muss nach BauGB eine Frist von einem Monat zur Stellungnahme eingeräumt werden.

Billigungsbeschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorentwurf zum Bebauungsplan Baadfeld II in Möttingen zu.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden) einzuleiten.

ABSTIMMUNGSERGEBNIS: 15 : 0

TOP 2: Baupläne

2.1 Plan 07/2011, Friedrich Ganzenmüller, Balgheim, Einbau von Pferdeunterstellplätzen in bestehende Scheune, Überdachung des bestehenden Fahrsilos auf Fl.Nr. 58, Gemarkung Balgheim:

Ob vom Nachbargrundstück eine Grenzabstandübernahmeerklärung notwendig ist wird vom Landratsamt abgeklärt. Der Gemeinderat erteilt das örtliche Einvernehmen.

ABSTIMMUNGSERGEBNIS: 15 : 0

2.2 Plan 04/2011, Andreas Lorenz, Möttingen, Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 440/22, Gemarkung Möttingen:

Das Bauvorhaben wurde im Freistellungsverfahren vorgelegt und vom Bürgermeister ans Landratsamt weitergegeben.

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.

2.3 Plan 02/2011, Straß Bernd, Kleinsorheim, Änderung der Dachneigung bzw. Kniestockhöhe am bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 36, Gemarkung Kleinsorheim (siehe auch Sitzung 1/2011 vom 17.01.2011, TOP 1.2):

Bürgermeister Seiler hat den Bauherrn bezüglich der ordnungsgemäßen Ableitung des Dachwassers informiert.

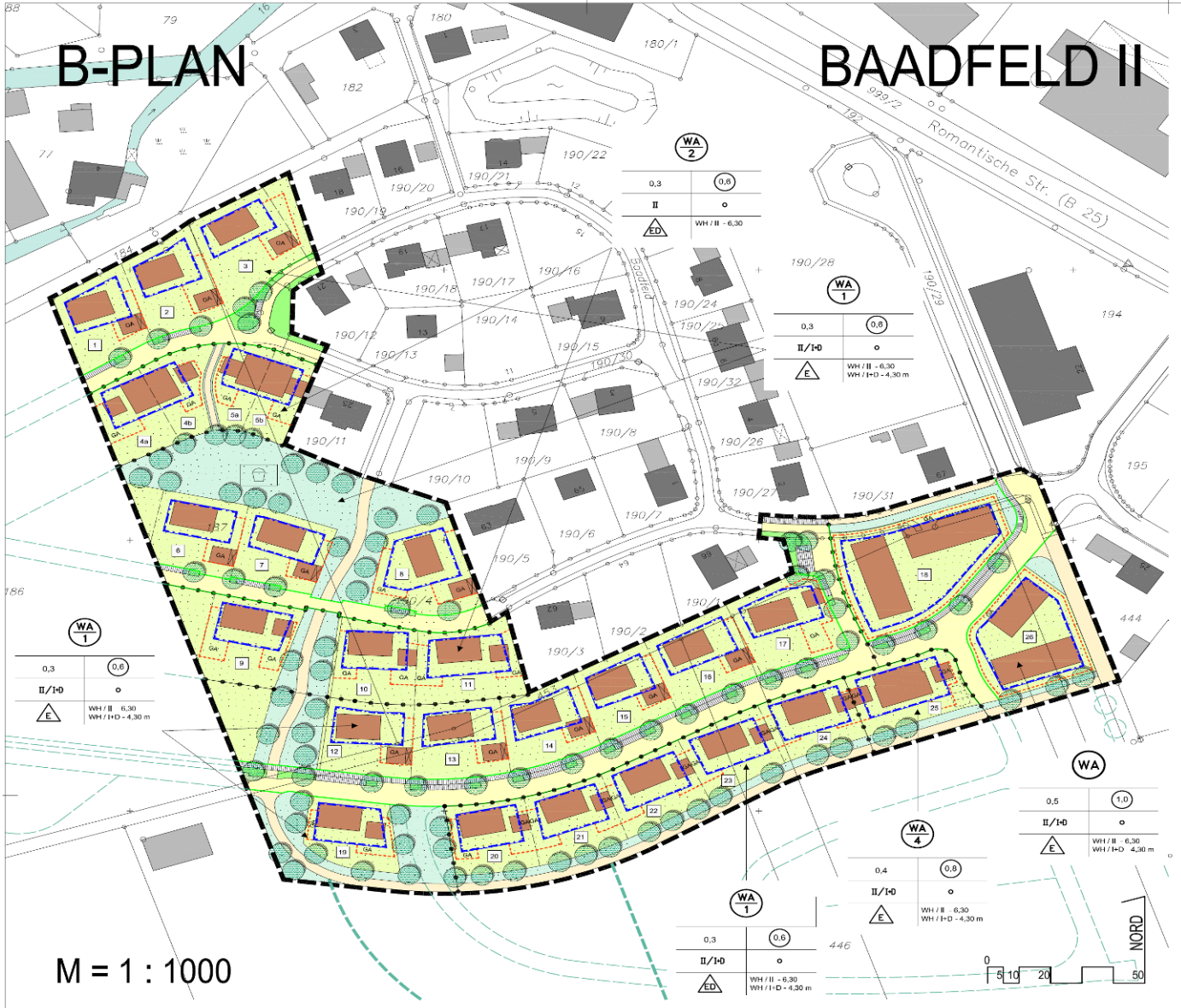
Laut Landratsamt ist der Bauherr für eventuelle Dachlawinen selber zuständig (Schneefanggitter usw.). Im Gefährdungsfall muss das Landratsamt Maßnahmen anordnen.

TOP 3: Sonstiges und nachträglich eingegangene öffentliche Punkte

3.1 Vorinformation: Bau einer Gastankanlage bei der Tankstelle Romantische Str. 14 a:

Bürgermeister Seiler informiert den Gemeinderat, dass bei der Tankstelle eine Gastankanlage entstehen soll. Bauherr ist die Thermogas Stuttgart. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.

Eine nichtöffentliche Sitzung schließt sich an!



M = 1 : 1000

Die Gemeinde Möttingen erlässt aufgrund
 - der §§ 2 Abs. 1.9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
 - des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
 - des Art. 81 der Bayer.Bauordnung (BayBO)
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
 - der Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV 90)

**Bebauungsplan "Baadfeld II" in Möttingen
 als
 SATZUNG**

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der von Wipfler PLAN gefertigte Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. Geltungsbereich
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 2. Art der Nutzung
 allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO; je Einzelhaus sowie je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig. Abweichend hiervon wird bei Einzelhäusern eine Einliegerwohnung als 2. Wohneinheit zugelassen.
 allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO; je Einzelhaus sind max. 4 Wohneinheiten zulässig.

- allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO; ohne Wohneinheitenbegrenzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 3. Maß der Nutzung
 Geschossflächenzahl z.B. 0,6
 Grundflächenzahl z.B. 0,3
 zwei Vollgeschosse als Höchstmaß / ein Vollgeschoss als Höchstmaß das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung werden
 Wandhöhen s. auch Pkt 4.2 Festsetzungen durch Text
 Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen (ohne Dachausbau) = max. 6,30
 Wandhöhe bei einem Vollgeschoss und einem als Vollgeschoss ausgebauten Dach = max. 4,20 m
- 4. Bauweise, Baugrenzen
 offene Bauweise
 Baugrenze Untergeordnete Bauteile, im Sinne der Bauordnung (Art.6 Abs.3 BayBO), werden auch außerhalb der Bauräume zugelassen.
 nur Einzelhäuser zulässig
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Bauraum für Garagen / Carports Offene Stellplätze sind auch außerhalb zulässig.

5. Öffentliche Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag zur Gestaltung des Strassenraumes - Stellplätze, Aufpflasterung, Gehweg, Strassenbegrünung



Fußwege

6. Grünflächen



öffentliche Grünfläche



zu pflanzende Bäume
Standorte veränderbar

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenze



geplante Grundstücksgrenze

194

Flurstücknummer

17

Parzellennummer



vorhandene Gebäude



Gebäudevorschlag



private Grünfläche

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Abstandflächen

Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO

2. Dächer

- 2.1 Dachform: bei I+D gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem First
bei II gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit mittigem First, Pult- und Zelttücher
- 2.2 Dachneigung: bei I+D 35° - 48°
bei II 22° - 28° für Satteldächer; 15° - 22° für Pult-, Walm- und Zelttücher
- 2.3 Dachaufbauten: Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Das Dach der Gauben und Zwerchgebel muß mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptgebäudes einkehlen. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschl. Zwerchgebel) pro Dachseite darf 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 2.4 Dachdeckung: ausschließlich matte (nicht glänzende) naturrote oder anthrazitfarbene Dachziegel.

3. Garagen / Stellplätze

- 3.1 Bei beidseitigem Grenzansatz sind Garagen profügleich mit gleicher Höhenlage zu errichten und gestalterisch aufeinander abzustimmen.
- 3.2 Garagen sind mit gleicher Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude zu errichten.
- 3.3 Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen, der entsprechend den Festsetzungen zur privaten Fläche am Straßenraum zu gestalten ist.
- 3.4 Die zulässige Länge von grenzständigen Garagengebäuden wird auf 6,50 m begrenzt.
- 3.5 Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf eigenem Grundstück nachzuweisen. Garagenvorplätze (Stauraum) gelten nicht als Stellplatz.

4. Höhenlage und Höhen

- 4.1 Die Sockelhöhe bezogen auf das Strassenniveau (am Eingangsbereich) bis OK-EG - Rohdecke darf max. 0,20 m betragen.

4.2 Wandhöhen

- bei I+D: 4,30 m
bei II: 6,30 m



Die Wandhöhe ist von OK-EG Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der verlängerten Aussenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.

- 4.3 Bei Pultdächern darf die Firsthöhe bezogen auf OK-EG Rohfußboden max. 8,50 m betragen.

5. Einfriedungen

Zäune sind nur ohne Sockel mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Mauern bzw. vollständig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig.

6. Grünordnung

6.1 Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen (s. 6.2). Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.

6.2 Artenauswahl

Folgende heimische Pflanzen sind zu verwenden:

- | | | |
|---------------|---|--|
| a) Bäume: | Acer platanoides
Fraxinus excelsior
Quercus robur
Tilia cordata
Betula pendula
Sorbus intermedia
Obstbäume als Halb- und Hochstämme | Spitzahorn
Gemeine Esche
Stieleiche
Winterlinde
Sandbirke
Schwedische Mehlbeere
Hochstämme |
| b) Sträucher: | Acer campestre
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rhamnus frangula
Rosa canina
Salix caprea
Viburnum opulus | Feldahorn
Kornelkirsche
Hartriegel
Haselnuß
Liguster
Rote Heckenkirsche
Faulbaum
Hundsrose
Salweide
Gemeiner Schneeball |

6.3 Öffentliche Grünflächen

zu bepflanzen. Die öffentlichen Grünflächen sind den Festsetzungen durch Planzeichen (Nr. 6 Grünflächen) entsprechend mit Bäumen zu bepflanzen. Folgende heimische Bäume sind zu verwenden:

- | | |
|--|--|
| Fraxinus excelsior
Quercus robur
Tilia cordata | Gemeine Esche
Stieleiche
Winterlinde |
|--|--|

7. Stellplätze, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind so versickerungsfähig wie möglich zu gestalten (z.Bsp. wassergebundene Decke, Schotterterrassen, Rasensteine u.s.w.).

8. Geländeveränderungen

- 8.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. Höhe OK der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße zulässig. Die Höhe der Abgrabungen und Aufschüttungen wird auf 1,20 m begrenzt. Die Übergänge zum natürlichen Gelände müssen geböschet erfolgen - max. Böschungswinkel 1:3 (Höhe : Breite)

- 8.2 Stützmauern sind nicht zulässig.

9. Wasserwirtschaft

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, zwischenspeichern und gedrosselt an die öffentliche Regenwasserkanalisation abzugeben. Die Drosselstellung darf maximal 0,25 l/s pro 100 m² befestigte angeschlossene Fläche (gemessen in der Horizontalprojektion) betragen. Die Bemessung des Rückhaltebehälters hat nach dem Arbeitsblatt A 117 der DWA zu erfolgen. Eine zusätzliche Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers von Dachflächen als Brauchwasser ist zulässig und erwünscht. Das auf Hofflächen, Stellplätzen, Garagenzufahrten, Terrassen etc. anfallende Niederschlagswasser ist durch offenporige Beläge oder in seitlichen Grünflächen breitflächig durch die belebte Bodenzone zu versickern.

HINWEISE DURCH TEXT

- Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen. Keller sollten wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt und Helzbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.
- Bedingt durch die Ortsanlage mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muß mit Geruchs- und Lärmbelastungen durch landwirtschaftliche Arbeiten auch abends und an den Wochenenden gerechnet werden.
- Regenerative Energiequellen Die Versorgung der Gebäude mit Wärme, bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.
- Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde.