

TOP Nr. 8	1. Änderung des Bebauungsplanes „Mausäckern – Unter den Langwiesen II“, Wutöschingen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB a) Änderungsbeschluss b) Billigung des Änderungsentwurfs c) Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Sitzungsvorlage	Gemeinderat
Sitzung vom:	18.01.2021
Fachamt:	Hauptamt

1. Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan „Mausäckern – Unter den Langwiesen II“, Wutöschingen wurde am 15.07.2019 durch die Mitglieder des Gemeinderates beschlossen.

Nunmehr liegen für diejenigen Grundstücksbereiche des Bebauungsplangebietes, die nach WA (2) bebaut werden können, konkrete Bauanträge (für die Ursprungsgrundstücke Flst. 1711 und 1712 deckungsgleich) mit jeweils einer Bebauung mit einem Doppelhaus sowie dreier Reihenhäuser (insgesamt damit zwei Doppelhäuser und sechs Reihenhäuser) vor. Zur optimalen Flächenausnutzung ist zwischen der geplanten Doppelhaus- und Reihenhausbauung ein jeweiliger Grenzabstand von 3,00 m (die Landesbauordnung setzt einen Mindestabstand von 2,50 m fest) vorgesehen. Allerdings beinhalten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter 5.2 einen Grenzabstand (in Abweichung der LBO) von 4,00 m, sodass die konkret vorgesehene Wohnhausbebauung so nicht umgesetzt werden kann. Da jedoch die mit den Bauvorhaben geplante effiziente Grundstücksausnutzung ermöglicht werden sollte und die Mindestgrenzabstände der LBO dadurch auch nicht unterschritten werden, sollte der Bebauungsplan an das geplante Vorhaben angepasst und entsprechend geändert werden.

2. Ziel und Zweck der Planänderung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die auf den Grundstücksbereichen des Bebauungsplangebietes, die nach WA (2) bebaut werden können, geplante Doppel- und Reihenhausbauung mit einem Grundstücksgrenzabstand von 3,00 m geschaffen werden.

3. Inhalt der Planänderung

Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet die Grundstücksbereiche des Bebauungsplangebietes betreffend, die nach WA (2) bebaut werden können, eine entsprechende Ergänzung von 5.2. der textlichen Festsetzungen dahingehend, dass der Mindestabstand dort nur 3,00 m beträgt.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung betrifft diejenigen Grundstücksbereiche des Bebauungsplangebietes, die nach WA (2) bebaut werden können.

5. Auswirkungen der Planänderungen

- 5.1. Infrastruktur: keine zusätzlichen Infrastruktureinrichtungen gemeindeseitig erforderlich.
- 5.2. Erschließung: keine Erschließungsmaßnahmen gemeindeseitig erforderlich.
- 5.3. Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der dort genannten Schutzgüter bestehen nicht.

6. Vereinfachtes Verfahren

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, weder Vorhaben geplant sind, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

Details der Bebauungsplanänderung sind aus beigefügtem Satzungsentwurf mit Textteil-Änderung der Bebauungsvorschriften und Begründung - alles in der Fassung vom 18.01.2021 - zu entnehmen. Weiter haben wir einen Auszug aus dem Bebauungsplan beigefügt, in welchem der räumliche Geltungsbereich der Änderung gekennzeichnet wurde.

Im weiteren Verfahren würde eine 1-monatige Planoffenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen, in welcher Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planungen gegeben wird, sowie eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Antrag: a) Der Bebauungsplan „Mausäckern – Unter den Langwiesen II“, Wutöschingen wird entsprechend des Satzungsentwurfs nebst Inhalten vom 18.01.2021 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert.

b) Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird mit Begründung in der Fassung vom 18.01.2021 als Entwurf gebilligt.

c) Der Entwurf wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Satzung

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes
„Mausäckern – Unter den Langwiesen II“, Wutöschingen
im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) sowie § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg i.d.F. 27.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S 698) jeweils in der letztgültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen am _____ die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Mausäckern – Unter den Langwiesen II“, Gemarkung Wutöschingen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung betrifft denjenigen Teil des Bebauungsplangebietes, welches nach WA (2) bebaut werden kann.

§ 2

Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Inhalt der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus der Änderung des Textteils der Bebauungsvorschriften in der Fassung vom 18.01.2021.

§ 3

Bestandteile der Satzung

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

1. Änderung des Textteils der Bebauungsvorschriften vom 18.01.2021
2. Begründung vom 18.01.2021

§ 4

Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Mausäckern – Unter den Langwiesen II“, Gemarkung Wutöschingen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Wutöschingen, den 18.01.2021

Georg Eble, Bürgermeister

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom _____ zu Grunde liegt und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Wutöschingen, den _____

Georg Eble, Bürgermeister

1. Änderung des Bebauungsplanes „Mausäckern – Unter den Langwiesen II“, Gemarkung Wutöschingen

Änderung Teil C - Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen vom 15.07.2019 werden wie folgt geändert bzw. ergänzt (*Änderung und Ergänzung in Sperrschrift und Fettdruck*):

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

5. überbaubare Grundstücksflächen gem. 23 BauNVO

5.2. Bei grundstücksübergreifenden Baufenstern ist der Abstand zur neuen Grenze zwischen den einzelnen Grundstücken abweichend zur LBO auf 4,00 m festgesetzt. ***Im Bereich des Bebauungsplangebietes, das nach WA (2) bebaut werden kann, beträgt dieser Abstand 3,00 m.***

Wutöschingen, 18.01.2021

Georg Eble, Bürgermeister

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Mausäckern – Unter den Langwiesen II“,
Wutöschingen, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

1. Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan „Mausäckern – Unter den Langwiesen II“, Wutöschingen wurde am 15.07.2019 durch die Mitglieder des Gemeinderates beschlossen.

Nunmehr liegen für diejenigen Grundstücksbereiche des Bebauungsplangebietes, die nach WA (2) bebaut werden können, konkrete Bauanträge (für die Ursprungsgrundstücke Flst. 1711 und 1712 deckungsgleich) mit jeweils einer Bebauung mit einem Doppelhaus sowie dreier Reihenhäuser (insgesamt damit zwei Doppelhäuser und sechs Reihenhäuser) vor. Zur optimalen Flächenausnutzung ist zwischen der geplanten Doppelhaus- und Reihenhausbauung ein jeweiliger Grenzabstand von 3,00 m (die Landesbauordnung setzt einen Mindestabstand von 2,50 m fest) vorgesehen. Allerdings beinhalten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter 5.2 einen Grenzmindestabstand (in Abweichung der LBO) von 4,00 m, sodass die konkret vorgesehene Wohnhausbebauung so nicht umgesetzt werden kann. Da jedoch die mit den Bauvorhaben geplante effiziente Grundstücksausnutzung ermöglicht werden sollte und die Mindestgrenzabstände der LBO dadurch auch nicht unterschritten werden, sollte der Bebauungsplan an das geplante Vorhaben angepasst und entsprechend geändert werden.

2. Ziel und Zweck der Planänderung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die auf den Grundstücksbereichen des Bebauungsplangebietes, die nach WA (2) bebaut werden können, geplante Doppel- und Reihenhausbauung mit einem Grundstücksgrenzabstand von 3,00 m geschaffen werden.

3. Inhalt der Planänderung

Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet die Grundstücksbereiche des Bebauungsplangebietes betreffend, die nach WA (2) bebaut werden können, eine entsprechende Ergänzung von 5.2. der textlichen Festsetzungen dahingehend, dass der Mindestabstand dort nur 3,00 m beträgt.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung betrifft diejenigen Grundstücksbereiche des Bebauungsplangebietes, die nach WA (2) bebaut werden können.

5. Auswirkungen der Planänderungen

- 5.1. Infrastruktur: keine zusätzlichen Infrastruktureinrichtungen gemeindeseitig erforderlich.
- 5.2. Erschließung: keine Erschließungsmaßnahmen gemeindeseitig erforderlich.
- 5.3. Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der dort genannten Schutzgüter bestehen nicht.

6. Vereinfachtes Verfahren

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, weder Vorhaben geplant sind, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

Wutöschingen, den 18.01.2021

Georg Eble, Bürgermeister

Tiefbrunnen "Eichwald"
ZONE III B

Lärmschutzwall
H = 4,00m

Sportanlage
(Fußball / Leichtathletik)

1

Lärmschutzwall
H = 5,00m

ge
athletik)

31.03.2013
Westlich Kutschingen
3143370432

Bebauungsplan "Unter den Langweien"
Rechtskraft vom 10.12.2015

ÄNDERUNGSBEREICH

Tiefbrunnen "Eichwald"
ZONE III B

