

Gemeinde Wutöschingen

Satzung

über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Tagespflege", Wutöschingen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Aufgrund den §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches und § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg - jeweils in der letztgültigen Fassung - hat der Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen am ______ die Aufstellung des Bebauungsplanes "Tagespflege", Wutöschingen im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan mit den zeichnerischen Darstellungen vom 27.05.2024 maßgebend.

§ 2

Inhalt des Bebauungsplanes

Der Inhalt des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung des Lageplanes in der Fassung vom 27.05.2024 sowie des Textteils in der Fassung vom 27.05.2024.

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

Rainer Stoll, Bürgermeister

- 1. Lageplan (zeichnerischer Teil) vom 27.05.2024
- 2. Textteil (Bebauungsvorschriften) vom 27.05.2024
- 3. Begründung vom 27.05.2024

§ 4

Außerkrafttreten

Der Bebauungsplan "Ortszentrum" (genehmigt durch das Landratsamt Waldshut am 30.01.1976) - einschl. der anschließend hierzu beschlossenen Änderungen - wird mit Inkrafttreten dieser Satzung im Überlappungsbereich (d.h. im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung) außer Kraft gesetzt.

§ 5

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Tagespflege", Wutöschingen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
Wutöschingen, den
Rainer Stoll, Bürgermeister
Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 27.05.2024 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde liegt und dem Satzungsbeschluss entspricht.
Wutöschingen, den



Bebauungsplan "Tagespflege", Wutöschingen Textteil

BAUPLANUNGRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 (1) BauGB

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 1 15 BauNVO Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Tagespflege" wird folgende Nutzung festgesetzt:
- 1.1 Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO für eine Tagespflege mit betreutem Seniorenwohnen
- 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 16, 19 und 20 BauNVO
- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze in Verbindung mit den zulässigen Gebäudehöhen bestimmt (siehe Lageplan).

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist im Bebauungsplangebiet mit 0,7 festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis 0,8 wird gem. § 19 (4) BauNVO zugelassen.

<u>Geschossfläche</u>nzahl

Die zulässige Geschossflächenzahl wird mit 2,0 festgesetzt.

Geschosse

Maximal sind drei Vollgeschosse zulässig sowie ein Unter-/Kellergeschoss.

- 3. Höhe der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 18 BauNVO
- 3.1 Die höhenmäßige Festlegung der Gebäude erfolgt über die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe auf OK FFB EG = 383,49 m ü. NN (Abweichungen von +/- 0,5 m sind zulässig).
- 3.2 Die Gebäudehöhe wird mit Firsthöhe max. 9,60 m ab OK FFB EG festgesetzt.

4. Bauweise gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

4.1 Als Bauweise ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt

5. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt (siehe Lageplan).

6. Nebenanlagen gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

6.1 Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

7.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 74 LBO

8. Äußere Gestaltung der Gebäude

8.1 Dächer Zulässig sind Flachdächer

Wutöschingen, den 27.05.2024

Rainer Stoll, Bürgermeister

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Tagespflege", Wutöschingen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

1. Erfordernis der Planung

Auf dem Grundstück Flst. 162/1, Gemarkung Wutöschingen ist der Neubau einer Tagespflegeeinrichtung mit Seniorenwohnen geplant.

Überlegungen zur Schaffung einer Tagespflegeeinrichtung in Wutöschingen, um den anhaltenden und drängenden Bedarf pflegebedürftiger Menschen in unserer Gemeinde decken zu können, gibt es bereits mehrere Jahre. Viele ältere Menschen aus unserer Gemeinde nutzen bereits Tagespflegeeinrichtungen in Nachbarkommunen und müssen hin- und hergefahren werden. Aus verschiedenen Gründen, unter anderem dem Fehlen eines geeigneten Standortes, konnte das Vorhaben bisher nicht realisiert werden. Als bekannt wurde, dass das ehem. Pfarrhaus hinter dem Rathaus in Wutöschingen verkauft wird, konnte das Grundstück erworben werden. Der Standort bietet sich für die Etablierung einer Tagespflegeeinrichtung ideal an – nicht zuletzt auch aufgrund der Nähe zum vorhandenen Seniorenzentrum "Sonnengarten", wobei die Arbeiterwohlfahrt als Betreiber des Seniorenzentrums auch für eine Betriebsübernahme der Tagespflege gewonnen werden konnte. Für die bauliche Umsetzung der Tagespflegeeinrichtung mit Seniorenwohnen muss das ehem. Pfarrhaus-Gebäude abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Im Zuge der Neubauplanung der Tagespflegeeinrichtung zeigte sich, dass das Bauvorhaben mit verschiedenen Festsetzungen des dort geltenden Bebauungsplanes "Ortszentrum" nicht in Einklang gebracht werden kann. Deshalb war zunächst angedacht, den Bebauungsplan in den betreffenden Punkten zu ändern bzw. dem Bauvorhaben anzupassen.

Allerdings wurde der Ursprungsbebauungsplan bereits in den 70-Jahren aufgestellt, sodass die Festsetzungen teilweise nicht mehr aktuellen bauleitplanerischen Inhalten entsprechen bzw. aufgrund sechs im Laufe der Zeit erfolgten Änderungen auch die Übersichtlichkeit bei der Anwendung gelitten hat. Von Seiten der Baurechtsbehörde wurde deshalb empfohlen, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, welcher inhaltlich auf die Details des zur Umsetzung anstehenden Bauvorhabens zugeschnitten werden kann. Hierfür kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt werden, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Zur Schaffung der baurechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für den Neubau einer Tagespflegeeinrichtung mit Seniorenwohnen ist es deshalb erforderlich, für das Grundstück Flst.Nr. 162/1, Gemarkung Wutöschingen einen Bebauungsplan aufzustellen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Tagespflege" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Tagespflege mit Seniorenwohnen geschaffen werden.

3. Inhalt der Bebauungsplanung

Die im Textteil als auch im Lageplan enthaltenen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Tagespflege", Wutöschingen orientieren sich inhaltlich konkret an dem geplanten Neubau einer Tagespflege mit Seniorenwohnen.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt sich auf den im zeichnerischen Teil vom 27.05.2024 dargestellten Bereich, beinhaltend das Grundstück Flst.Nr. 162/1, Gemarkung Wutöschingen.

5. Hinweis Wasserschutzgebiet

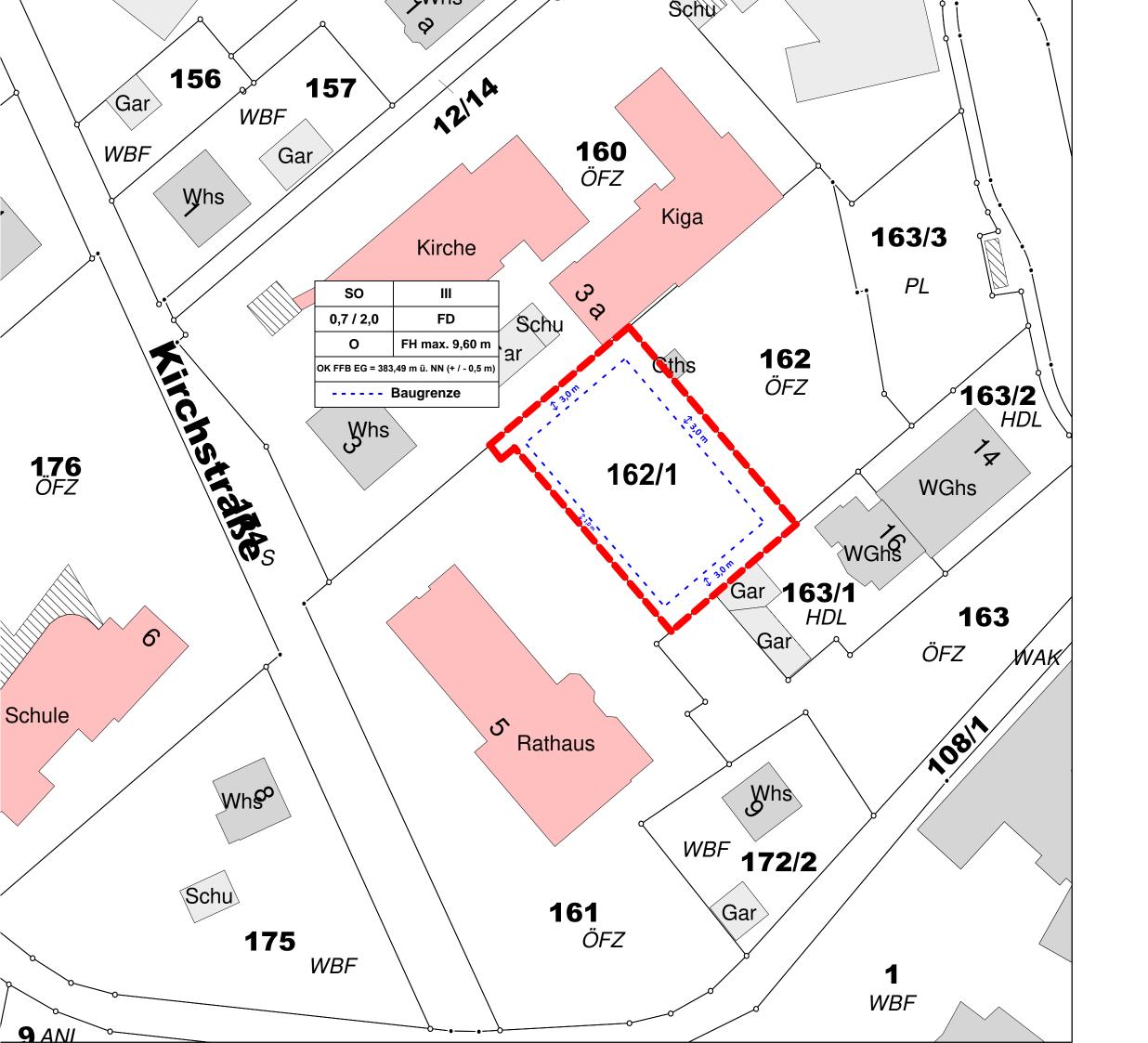
Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen "Eichwald" liegt. Das Schutzgebiet sowie die Vorgaben der dazugehörigen Rechtsverordnung gilt es zu beachten

6. Auswirkungen der Planung

- 7.1. Infrastruktur: keine zusätzlichen Infrastruktureinrichtungen gemeindeseitig erforderlich.
- 7.2. Erschließung: notwendige werdende Erschließungsmaßnahmen werden im Rahmen der Bauerstellung gemeindeseitig vorgenommen.
- 7.3. Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der dort genannten Schutzgüter bestehen nicht.

7. Beschleunigtes Verfahren

Da der Bebauungsplan "Tagespflege" einer Nachverdichtung dient und die zugrundeliegende zulässige Grundfläche i.S. von § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB weniger als 20.000 m² beträgt, weder Vorhaben geplant sind, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne von § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB bedürfen, noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt werden.





Nutzungsschablone		
SO	Sondergebiet	
III	Zahl der Vollgeschosse	
0,7	Grundflächenzahl	
2,0	Geschossflächenzahl	
0	Offene Bauweise	
FD	Flachdach	
	Baugrenze	
	Geltungsbereich	

Bebauungsplan "Tagespflege"

im beschleunigten Verfahren.

Wutöschingen, den 27.05.2024

Siegel

Rainer Stoll,

M = 1:500 Bürgermeister