



Gemeinde Wutöschingen

Satzung

über die 3. Änderung des Bebauungsplanes
„Zelgle“, Oftringen
im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) sowie § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg vom 27.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S 698) jeweils in der letztgültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen am 14.06.2010 die Änderung des Bebauungsplanes „Zelgle“, Gemarkung Oftringen, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan mit den zeichnerischen Darstellungen vom 14.06.2010 maßgebend.

§ 2

Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Inhalt der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung des Lageplanes in der Fassung vom 14.06.2010.

§ 3

Bestandteile der Satzung

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

1. Lageplan (zeichnerischer Teil) vom 14.06.2010
2. Begründung vom 14.06.2010

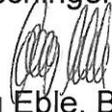
§ 4

Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes „Zelgle“, Oferingen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.



Wutöschingen, den 14.06.2010


Georg Eble, Bürgermeister

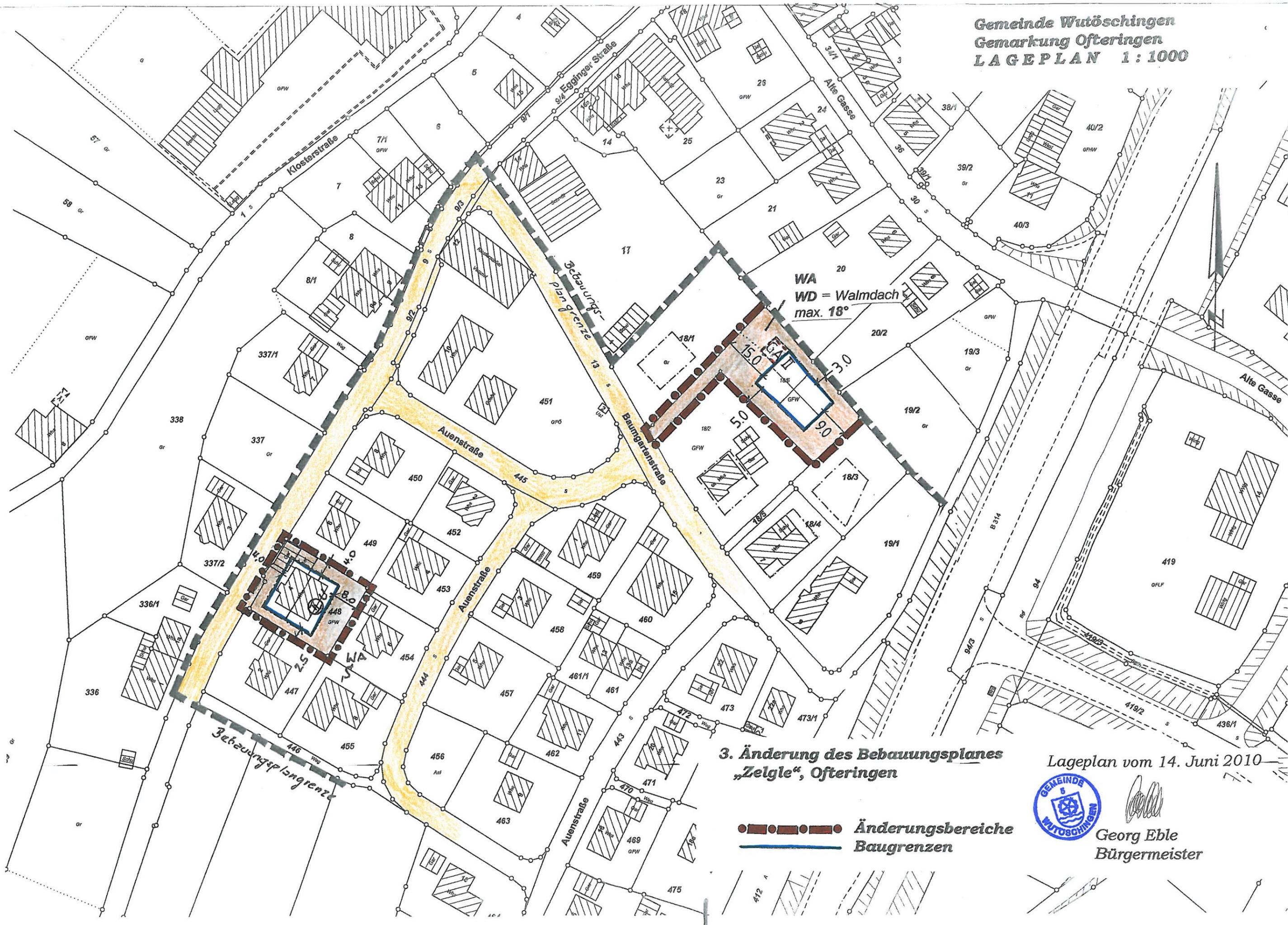
Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.06.2010 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 14.06.2010 zu Grunde liegt und dem Satzungsbeschluss entspricht.



Wutöschingen, den 15.06.2010


Georg Eble, Bürgermeister



**3. Änderung des Bebauungsplanes
 „Zelgle“, Ofteringen**


Änderungsbereiche
Baugrenzen

Lageplan vom 14. Juni 2010




Georg Eble
 Bürgermeister

Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Zelgle", Oftringen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

1. Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan „Zelgle“, Oftringen wurde am 12. Oktober 1972 als Satzung beschlossen und am 03.11.1975 erstmalig bzw. am 07.03.1983 das zweite Mal geändert.

Nunmehr stellt sich die Erfordernis zur 3. Planänderung aus zweierlei, unterschiedliche Grundstücke und Bauvorhaben betreffenden Gründen wie folgt:

Flst.Nr. 18/6 (bzw. vor erfolgter Neuvermessung Ursprungsgrundstück 18/2)

Das dem Bebauungsplan „Zelgle“, Oftringen zu Grunde liegende Gebiet ist bis auf wenige Baulücken zwischenzeitlich vollends bebaut. Eine noch vereinzelt offene Baumöglichkeit besteht u.a. auf dem nördlichen Teil des Grundstücks Flst.Nr. 18/2, Oftringen. Dieser Grundstücksteil wurde mittlerweile auch eingemessen und als neues Flurstück Nr. 18/6 vom bisherigen und bereits bebauten Restgrundstück Flst.Nr. 18/2 abgetrennt.

Im Rahmen einer für das neugebildete Flst.Nr. 18/6 erstellten Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohnhauses zeigte sich allerdings, dass im Hinblick auf die dort geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Baugrenzen, Dachform und -neigung sowie der Firstrichtung eine optimale Ausnutzung der für den geplanten Bau des Wohnhauses zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen nicht erfolgen könnte. Erst durch eine Neuausrichtung der Baugrenzen dahingehend, dass sich die Längsseiten des künftigen Baufensters parallel zur nordwestlichen Grundstücksgrenze hin orientieren werden, und eine Anpassung der Firstrichtung (Veränderung um 90°), könnte eine deutliche Verbesserung der räumlichen Situation erreicht werden. Im Detail sieht die Bauvoranfrage weiter vor, das Gebäude bei lediglich einem Vollgeschoss mit einem Walmdach und einer Dachneigung von 18 ° zu verwirklichen. Da der Bebauungsplan dort derzeit jedoch eine Satteldachbauweise mit 28° bis 32° vorsieht, müsste auch eine entsprechende Änderung dieser Festsetzungen erfolgen. Die im dortigen Bebauungsplanbereich gültige Festsetzung von zwei Vollgeschossen kann wiederum unverändert bleiben, zumal diese dort nur als Maximalwert gilt und die Errichtung von zwei Vollgeschossen nicht zwingend vorschreibt bzw. damit auch eine Bauweise mit lediglich einem Vollgeschoss möglich macht.

Flst.Nr. 448

Für das ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zelgle“, Oftringen liegende Grundstück Flst. 448 ist der Anbau eines Wintergartens an ein dort bereits bestehendes Wohnhaus beabsichtigt. Da das Wohnhaus seinerzeit im südlichen Gebäudebereich auf Höhe der Baugrenze errichtet wurde, würde sich der daran

anschließend geplante Wintergarten mit einer Größe von etwa 3,30 m x 6 m außerhalb der Baugrenze befinden. Nach Mitteilung der Baurechtsbehörde liegen die Voraussetzung für eine Ausnahme bzw. Befreiung von den festgesetzten Baugrenzen nicht vor, sodass eine Baugenehmigung nicht erteilt werden kann. Eine bauherrenseitige Umplanung des beabsichtigten Wintergartenbaus ist wiederum aufgrund des bestehenden Wohnhauszuschnitts nicht möglich, weshalb das Vorhaben nur bei einer Änderung des Bebauungsplans Genehmigungsfähigkeit erlangen und damit umgesetzt werden könnte. Bei einer Anpassung bzw. Ausweitung der Baugrenzen an bzw. auf den geplanten Wintergarten würde zum Nachbargrundstück hin ein baurechtlich ausreichender Grenzabstand von 2,50 m verbleiben.

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll eine effizientere Ausnutzung der Grundstücksfläche Flst.Nr. 18/6 insgesamt erfolgen sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den konkret geplanten Wohnhausneubau geschaffen werden.

Weiter sollen das Grundstück Flst. 448 betreffend die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Anbau eines Wintergartens geschaffen werden.

3. Inhalt der Planänderung

Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet

- das Flst.Nr. 18/6 betreffend eine Neufestsetzung der Baugrenzen, der Firstrichtung sowie der Festsetzung eines Walmdachs mit einer Dachneigung von max. 18°

sowie

- das Flst.Nr. 448 betreffend eine Neufestsetzung der Baugrenzen

Sämtliche Änderungen sind im zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung vom 14.06.2010 entsprechend dargestellt.

Die Bebauungsvorschriften des textlichen Teils werden nicht geändert

4. Räumlicher Geltungsbereich

Entsprechend des zeichnerischen Teils vom 14.06.2010 beschränken sich die Änderungsbereiche auf die Grundstücke Flst.Nr. 18/6 und Flst.Nr. 448, beide Gemarkung Offeringen.

5. Auswirkungen der Planänderungen

- 5.1. Infrastruktur: keine zusätzlichen Infrastruktureinrichtungen erforderlich.
- 5.2. Erschließung: keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich, da die Erschließungen von privater Seite vorgenommen werden.
- 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 14.06.2010

Georg Eble, Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Der Beschluss und das Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung „Zelgle“, Oftringen, wurden im Amtsblatt der Gemeinde Wutöschingen vom 24. Juni 2010 entsprechend der Bekanntmachungssatzung ortsüblich bekannt gemacht.

Wutöschingen, den 24. Juni 2010



Manuela Stanisch
Manuela Stanisch