

Gemeinde Wutöschingen

Satzung

über die Aufstellung des Bebauungsplanes
„Flst. 124“, 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 19.04.2022 die
Aufstellung des Bebauungsplanes „Flst. 124“, 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 19.04.2022 maßgebend.

§ 2

Inhalt des Bebauungsplanes

Der Inhalt des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung des
Lageplanes in der Fassung vom 19.04.2022 sowie des Textteils in der Fassung vom
19.04.2022.

§ 3

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Lageplan (zeichnerischer Teil) vom 19.04.2022
2. Textteil (Bebauungsvorschriften) vom 19.04.2022
3. Begründung vom 19.04.2022

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Flst. 124“, Wutöschingen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Wutöschingen, den 19.04.2022

Georg Eble, Bürgermeister



Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 19.04.2022 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 19.04.2022 zu Grunde liegt und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Wutöschingen, den 19.04.2022

Georg Eble, Bürgermeister



Bebauungsplan „Flst. 124“, Wutöschingen

Textteil

BAUPLANUNGRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 (1) BauGB

- 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO**
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Flst. 124“ wird folgende Nutzung festgesetzt:

- 1.1 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

- 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 und 19 BauNVO**

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze im Lageplan bestimmt. Maximal sind drei Vollgeschosse zulässig. Die geplante Tiefgarage bleibt bei der Ermittlung der Grundflächenzahl unberücksichtigt.

- 3. Höhe der baulichen Anlagen gem. § 9 BauGB**

- 3.1 Die höhenmäßige Festlegung der Gebäude erfolgt über die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe auf OK FFB EG = 385,5 m ü. NN

- 3.2 Die Gebäudehöhe wird mit Firsthöhe max. 8,80 m ab OK FFB EG festgesetzt.

- 4. Bauweise gem. § 22 BauNVO**

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

- 5. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO**

- 5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. 23 BauNVO bestimmt.

- 6. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO**

- 6.1 Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**7. Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m.
§ 12 (6) BauNVO**

7.1 Garagen (auch Tiefgaragen), Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Siehe hierzu auch die Festsetzung unter 9.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 74 LBO

8. Äußere Gestaltung der Gebäude

8.1 Dächer
Zulässig sind Flachdächer

9. Stellplatzverpflichtung

Aufgrund steigender Mobilität allgemein und dem begrenzten Angebot an Verkehrsflächen wird im Bebauungsplangebiet die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§37 Abs. 1 LBO) auf 2 Stellplätze erhöht.

Wutöschingen, den 19.04.2022


Georg Eble,
Bürgermeister



Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Flst. 124", Wutöschingen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

1. Erfordernis der Planung

Auf dem Grundstück Flst. 124, Gemarkung Wutöschingen ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses geplant. Für das Grundstück gilt kein Bebauungsplan.

Obwohl sich das Grundstück mitten zwischen bestehender Bebauung entlang der Werkstraße, Poststraße, Hauptstraße und Degernauer Straße befindet, ergab eine baurechtliche Beurteilung der örtlichen Baurechtsbehörde, dass die für eine Baugenehmigung erforderlichen Voraussetzungen des § 34 BauGB im Sinne eines Einfügens des geplanten Bauvorhabens nicht vorliegen.

Unter Berücksichtigung des damals gewählten Grundstückszuschnitts und der für das Grundstück seinerzeit ausgewiesenen Zufahrtsmöglichkeit für eine spätere Bebauung als auch im Hinblick einer gesamthaft zu betrachtenden Gebäudesituation aller in den umliegenden Bereichen befindlichen Flurstücke, ist es dem Vorhabenträger und Grundstückseigentümer gegenüber jedoch unbillig, eine Bebauung des dort einzigst noch unbebauten Grundstücks nicht zu ermöglichen. Darüber hinaus gilt festzustellen, dass in unserer Gemeinde ein dringender und anhaltender Bedarf an Wohnungen herrscht, sodass die geplante Erstellung des Mehrfamilienhauses auch aus Gemeindesicht wünschenswert ist.

Zur Schaffung der baurechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für den Neubau des geplanten Mehrfamilienhauses ist es deshalb erforderlich, für das Grundstück Flst.Nr. 124 einen Bebauungsplan aufzustellen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Flst. 124“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Mehrfamilienhauses geschaffen werden.

3. Inhalt der Bebauungsplanung

Die im Textteil als auch Im Lageplan enthaltenen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Flst. 124“, Wutöschingen orientieren sich inhaltlich konkret an dem geplanten Neubau eines Mehrfamilienhauses.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt sich auf den im zeichnerischen Teil vom 19.04.2022 dargestellten Bereich, beinhaltend das Grundstück Flst.Nr. 124, Gemarkung Wutöschingen.

5. Hinweis Wasserschutzgebiet

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

6. Auswirkungen der Planung

- 5.1. Infrastruktur: keine zusätzlichen Infrastruktureinrichtungen gemeindeseitig erforderlich.
- 5.2. Erschließung: notwendige werdende Erschließungsmaßnahmen werden im Rahmen der Bauerstellung gemeindeseitig vorgenommen
- 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.

5. Beschleunigtes Verfahren

Da der Bebauungsplan „Flst. 124“ 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.

Wutöschingen, den 19.04.2022



Georg Eble, Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk

Der Beschluss und das Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Flst. 124“, Wutöschingen wurde im Amtsblatt der Gemeinde Wutöschingen vom 21.04.2022 entsprechend der Bekanntmachungssatzung ortsüblich bekannt gemacht.

Wutöschingen, den 21.04.2022

Maner Stoll

