

STADT GÜGLINGEN

Tagesordnungspunkt Nr. 4
Vorlage Nr. 12/2016
Sitzung des Gemeinderates
am 16.02.2016
-öffentlich-

Bebauungsplan „Täle, 1. Änderung“

- a) **Aufstellungsbeschluss**
- b) **Vorstellung und Billigung des Entwurfs**
- c) **Auslegungsbeschluss**

a) **Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Bereits im vergangenen Jahr war das zu überplanende Grundstück mehrfach Thema im Gemeinderat. Der Eigentümer des Grundstücks mit der Flst.-Nr. 456/27 möchte auf dem südlich angrenzenden Grundstück einen Schuppen errichten. Die betroffene Fläche ist im Bebauungsplan gegenwärtig als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt und kann aus diesem Grund nicht überbaut werden.

Für die Nutzung als Spielplatz besteht zwischenzeitlich jedoch kein Bedarf mehr, da in der Verlängerung des Erlenwegs gegenüber dem Kindergarten Haselnussweg bereits ein größerer Spielplatz errichtet wurde. Dieser ist fußläufig ebenso gut zu erreichen wie die ursprünglich für den Spielplatz vorgesehene Fläche.

Im Sinne einer Maßnahme zur Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) soll durch die Bebauungsplanänderung eine Umwidmung in eine bebaubare Fläche bzw. in einen öffentliche Verkehrsfläche erfolgen. Das Grundstück mit der Flst.-Nr. 456/28 soll neu vermessen werden. Ziel der Neuvermessung des Grundstücks soll sein, dass der südliche Teil des Grundstücks als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden soll, wobei der östliche Teil weiterhin als fußläufige Anbindung an den Haselnussweg Bestand haben und im Bebauungsplan als Fußweg festgesetzt werden wird. Der westliche Teil, welcher direkt an den Erlenweg anschließt soll als gemischt genutzte Verkehrsfläche festgesetzt werden, um eine Anfahrbarkeit zur bebaubaren Fläche zu ermöglichen.

Bei der überplanten Fläche handelt sich um ca. 1200 qm. Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundstücke mit der Flst.-Nr. 456/27 und 456/28.

b) **Vorstellung und Billigung des Entwurfs**

Die vorliegende Entwurfsplanung wurde dahingehend ausgearbeitet, dass man auf dem Grundstück mit der Flst.456/28 die Möglichkeit erhält dieses mit einem Schuppen zu bebauen.

Durch die Planänderungen werden die Baugrenzen angepasst, um eine Bebauung der entstehenden Fläche zu ermöglichen, hierzu ist die Einbeziehung des Flst.-Nr. 456/27 in den Geltungsbereich der Änderung erforderlich. Die entstehenden durchgehenden Baugrenzen (in blau eingezeichnet) entsprechen der Konzeption des

ursprünglichen Bebauungsplanes „Täle“ und werden auf dem Grundstück mit der Flst.-Nr. 456/28 fortgeführt.

c) Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Täle“ dient der Weiterentwicklung des allgemeinen Wohngebiets. Da die Größe des Plangebiets unter 20.000 qm liegt, durch das Bebauungsplanverfahren keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden und keine Beeinträchtigung der Schutzgüter der FFH-Gebiete und Vogelschutzrichtlinie vorliegt, sind die Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB gegeben. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für welchen kein Umweltbericht erforderlich ist und von einer frühzeitigen Offenlage abgesehen werden konnte.

Beschlussantrag:

- a) Für den im Entwurfsplan vom 14.01.2016 dargestellten Geltungsbereich wird nach § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplan „Täle, 1. Änderung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.
- b) Der Entwurf des Bebauungsplans mit Datum 14.01.2016, erstellt durch das Vermessungsbüro Käser, Untergruppenbach, wird gebilligt.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wird entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Äußerung aufzufordern.

04.02.2016/Scheuermann

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Güglingen
Gemarkung: Eibensbach

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

Täle, 1. Änderung

Maßstab 1 : 500

ENTWURF

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Matthias Käser
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Ingenieurbüro für
Vermessung und Planung



Kirchstraße 5
74199 Untergruppenbach
Tel. 07131.58230-0
Fax 07131.58230-26
www.vermessung-kaeser.de

Untergruppenbach, den 14.01.2016

Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1), § 13a BauGB)
und Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB) am 16.02.2016

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und ortsübliche
Bekanntmachung der Auslegung (§ 2 (1), § 3 (2) BauGB) am.....

Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) vom bis

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften
(§ 10 (1) BauGB) am.....

Ausgefertigt: Güglingen, den

Dieterich , Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses,
Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB) am.....

Zur Beurkundung:

Dieterich, Bürgermeister

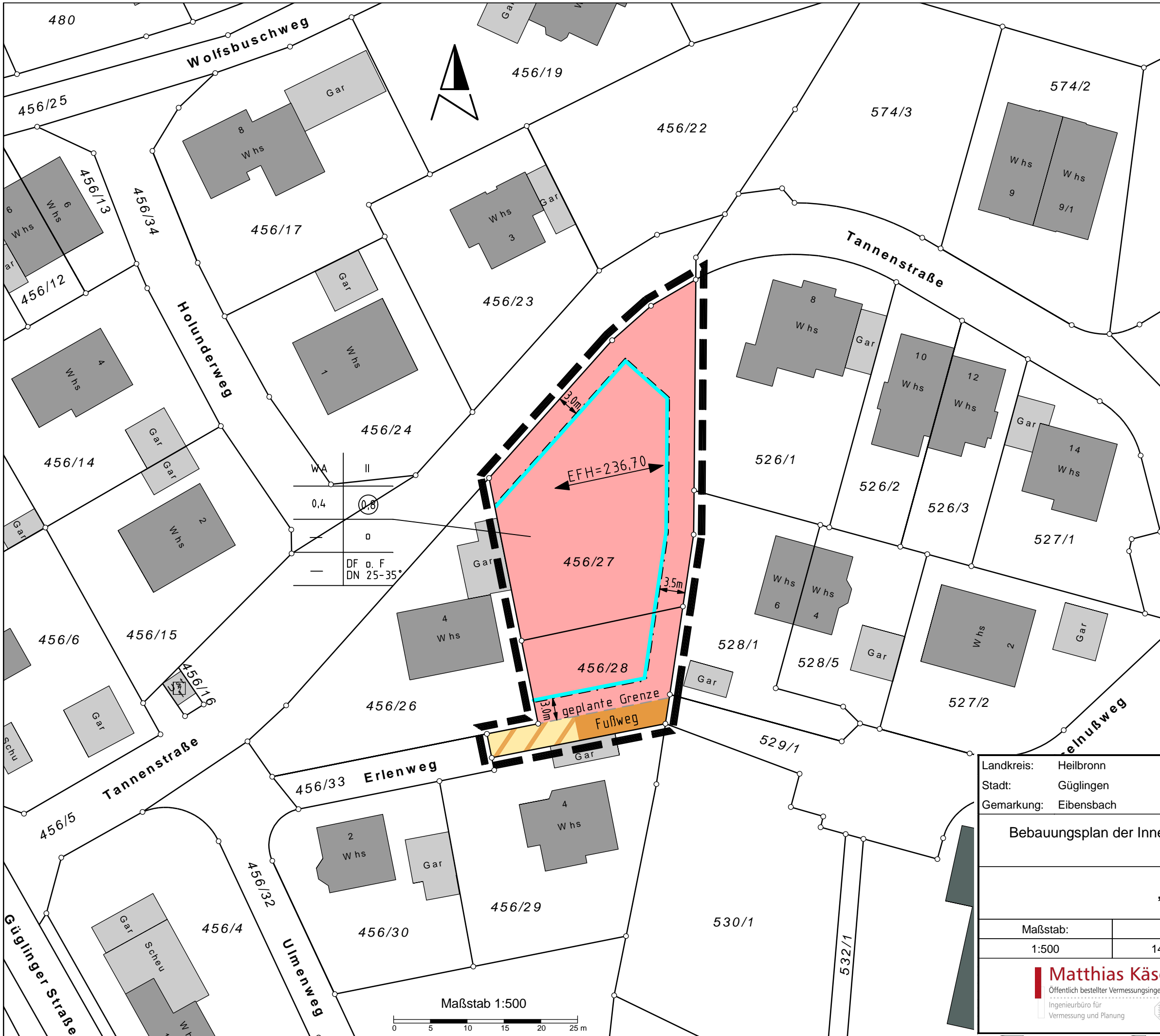
Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2015 (GBl. S. 870) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Aufhebungen: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Täle“ (in Kraft getreten am 20.08.1982) behalten ihre Gültigkeit.



ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

- Grenze des räuml. Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)
 - WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16-21a BauNVO) (§ 2 (4)-(8) und § 74 (1) LBO)
 - 0,4 Grundflächenzahl höchstens hier z.B. 0,4
 - DN zulässige Dachneigung
 - DF o F Dachform ohne Festsetzung
 - II Zahl der Vollgeschosse-Höchstgrenze, hier z.B. zwei
 - ⓪,8 Geschossflächenzahl höchstens hier z.B. 0,8
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22,23 BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB)
 - ↔ Firstrichtung (§ 74 (1) LBO) und Gebäudehauptrichtung
 - Baugrenze
 - Offene Bauweise
- Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Baumassenzahl	Bauweise
max. Zahl der Wohnj. je Geb.	Dachform und Dachneigung
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 u. 9 (2) BauGB) Aufteilung unverbindlich
 - Gemischt genutzte Verkehrsanlage
 - Fußweg

WA	II
0,4	⓪,8
□	□
DF o. F DN 25-35°	

Landkreis: Heilbronn
 Stadt: Güglingen
 Gemarkung: Eibensbach



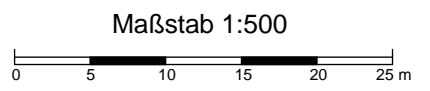
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB und örtlichen Bauvorschriften

„Täle, 1. Änderung“

Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:
1:500	14.01.2016	4 2015 0301

Matthias Käser
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Ingenieurbüro für Vermessung und Planung

Kirchstraße 5
 74199 Untergruppenbach
 Fon 07131 / 58 230 - 0
 Fax 07131 / 58 230 - 26
 Mail info@vermessung-kaeser.de
 Web www.vermessung-kaeser.de



Landkreis: Heilbronn
Stadt: Güglingen
Gemarkung: Eibensbach

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Täle, 1. Änderung“

Begründung

ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Eibensbach und umfasst die Flst.Nr. 456/27 und 456/28. Diese liegen an der Tannenstraße bzw. am Erlenweg.

Das Flst.Nr. 456/28 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Täle“ (rechtskräftig 20.08.1982) als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

Für diese Nutzung besteht jedoch zwischenzeitlich kein Bedarf mehr, da unmittelbar östlich davon, im Baugebiet „Löcher“, eine deutlich größere und ausreichende Einrichtung geschaffen worden ist. Die Anlage auf Flst.Nr. 456/28 wurde deshalb zurückgebaut.

Im Sinne einer Maßnahme der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) soll durch die Bebauungsplanänderung eine Umwidmung in Wohnbaufläche bzw. in öffentliche Verkehrsfläche erfolgen.

Durch die Planänderung werden die Baugrenzen angepasst, um eine Bebauung der entstehenden Bauflächen zu ermöglichen, hierzu ist die Einbeziehung des Flst.Nr. 456/27 in den Geltungsbereich der Änderung erforderlich. Die entstehenden durchgängigen Baugrenzen entsprechen der Konzeption der Baugrenzen im Bebauungsplan „Täle“.

Der südliche Teil des Flst.Nr. 456/28 wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, davon der östliche Teil als Fußweg, damit die fußläufige Anbindung an den „Haselnussweg“ im Baugebiet „Löcher“ sichergestellt ist. Der westliche Teil, im direkten Anschluss an den Erlenweg, wird als gemischt genutzte Verkehrsfläche festgesetzt, um eine Anfahrbarkeit der neuen Wohnbauflächen zu gewährleisten.

Die weiteren zeichnerischen Festsetzungen, insbesondere zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung, werden aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen. Die textlichen Festsetzungen werden ebenfalls in die Bebauungsplanänderung übernommen.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche dargestellt. Diese Darstellung wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst.

Auswirkungen der Bauleitplanung/Verfahren nach § 13a BauGB

Eine Betroffenheit geschützter Arten ist nicht ersichtlich. So sind z.B. auf der Fläche des ehemaligen Spielplatzes keine Habitatstrukturen vorhanden, da seit dem Rückbau des Spielplatzes eine regelmäßige Mahd durch den städtischen Bauhof erfolgt.

Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach §13a (1) BauGB sind erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine E/A-Bilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Da die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren vorliegen gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. In diesem vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 14.01.2015

Matthias Käser

Vermessungs- und Planungsbüro