

Gemeinde Wutöschingen

Satzung

über die 6. Änderung des Bebauungsplanes
„Im Tal und Talreben“, Horheim
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
6. Änderung des Bebauungsplanes „Im Tal und Talreben“, Horheim im beschleunigten
Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan
mit den zeichnerischen Darstellungen vom 04.12.2024 maßgebend.

§ 2

Inhalt des Bebauungsplanes

Der Inhalt des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung des
Lageplanes in der Fassung vom 04.12.2024 sowie der Änderung des Textteils in der
Fassung vom 04.12.2024.

§ 3

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Lageplan (zeichnerischer Teil) vom 04.12.2024
2. Textteil vom 04.12.2024
3. Begründung vom 04.12.2024

§ 5

Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes „Im Tal und Talreben“, Horheim 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 _____ dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom _____ zu Grunde liegt und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Wutöschingen, den _____

Rainer Stoll, Bürgermeister

6. Änderung des Bebauungsplanes „Im Tal- und Talreben“, Gemarkung Horheim

Textteil

Die Festsetzungen der Bebauungsvorschriften werden wie folgt geändert bzw. ergänzt (*Änderung bzw. Ergänzung in **Sperrschrift/Fettdruck***):

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1) bis 3) bleiben unverändert gültig.
- 4) **Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird auf OK FFB EG = 390,00 m ü. NN (Abweichungen von +/- 0,5 m sind zulässig) festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird mit einer maximalen Firsthöhe von 7,50 m ab OK FFB EG festgesetzt.**

IV. Baugestaltung

§ 13

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung vom 04.12.2024 finden diese Regelungen keine Anwendung.

Wutöschingen, den 04.12.2024

Rainer Stoll,
Bürgermeister

Begründung

zur 6. Änderung des Bebauungsplanes "Im Tal und Talreben", Horheim im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

1. Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan „Im Tal und Talreben“ wurde von den Mitgliedern des Gemeinderates der seinerzeit noch selbstständigen Gemeinde Horheim am 13. August 1963 beschlossen.

In den vergangenen 60 Jahren wurde der Bebauungsplan erweitert und bereits mehrfach abgeändert, um ihn so an die sich im Laufe der Zeit wandelnden Bedürfnisse der baulichen Nachfragesituation anzupassen.

Im konkreten Fall nun ist vorgesehen, auf dem Flurstück 1395/5 ein Zweifamilienhaus mit Garage zu errichten, was sich mit Blick auf die bereits bestehende Umgebungsbebauung auch einfügen würde. Allerdings kann das Bauvorhaben mit verschiedenen Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes nicht in Einklang gebracht werden, weshalb zur Ermöglichung des Bauvorhabens eine entsprechende Bebauungsplanänderung vorzunehmen ist.

Für einige der im Bebauungsplangebiet liegenden Grundstücke wurden in früheren Änderungsverfahren (im Jahr 1991 sowie 2008) bereits Bebauungen mit Zweifamilien- bzw. Reihenhäusern möglich gemacht.

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen für das Grundstück Flst.Nr. 1395/5 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Zweifamilienhauses mit Garage geschaffen werden.

3. Inhalt der Bebauungsplanung

Die im Textteil als auch im Lageplan enthaltenen Änderungen bzw. Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Tal und Talreben“, Horheim orientieren sich inhaltlich konkret an dem geplanten Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage.

Gemäß dem geltenden Bebauungsplan können lediglich Untergeschoss und Erdgeschoss als Vollgeschoss ausgebildet werden. Außerdem dürfen Gebäude nur talseits zweigeschossig in Erscheinung treten. Das geplante Bauvorhaben sieht jedoch Vollgeschosse im Erdgeschoss und Dachgeschoss vor, weshalb die Anzahl der Vollgeschosse im zeichnerischen Teil neu festgelegt und die Höhe des Gebäudes durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe gleichzeitig begrenzt wird. Darüber hinaus gibt der Bebauungsplan vor, dass durch Anfüllungen die natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Um das geplante Bauvorhaben realisieren zu können, muss das Gelände jedoch bis zu einer Höhe von ca. 1,60 m aufgefüllt werden, weshalb die Festsetzung hierzu mit der Bebauungsplanänderung aufgehoben wird.

Die beschriebenen Änderungen gelten lediglich für das Grundstück Flst.Nr. 1395/5 und sind im zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung vom 04.12.2024 entsprechend dargestellt.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Entsprechend des zeichnerischen Teils vom 04.12.2024 beschränkt sich der Änderungsbereich auf das Grundstück Flst.Nr. 1395/5, Gemarkung Horheim.

6. Auswirkungen der Planung

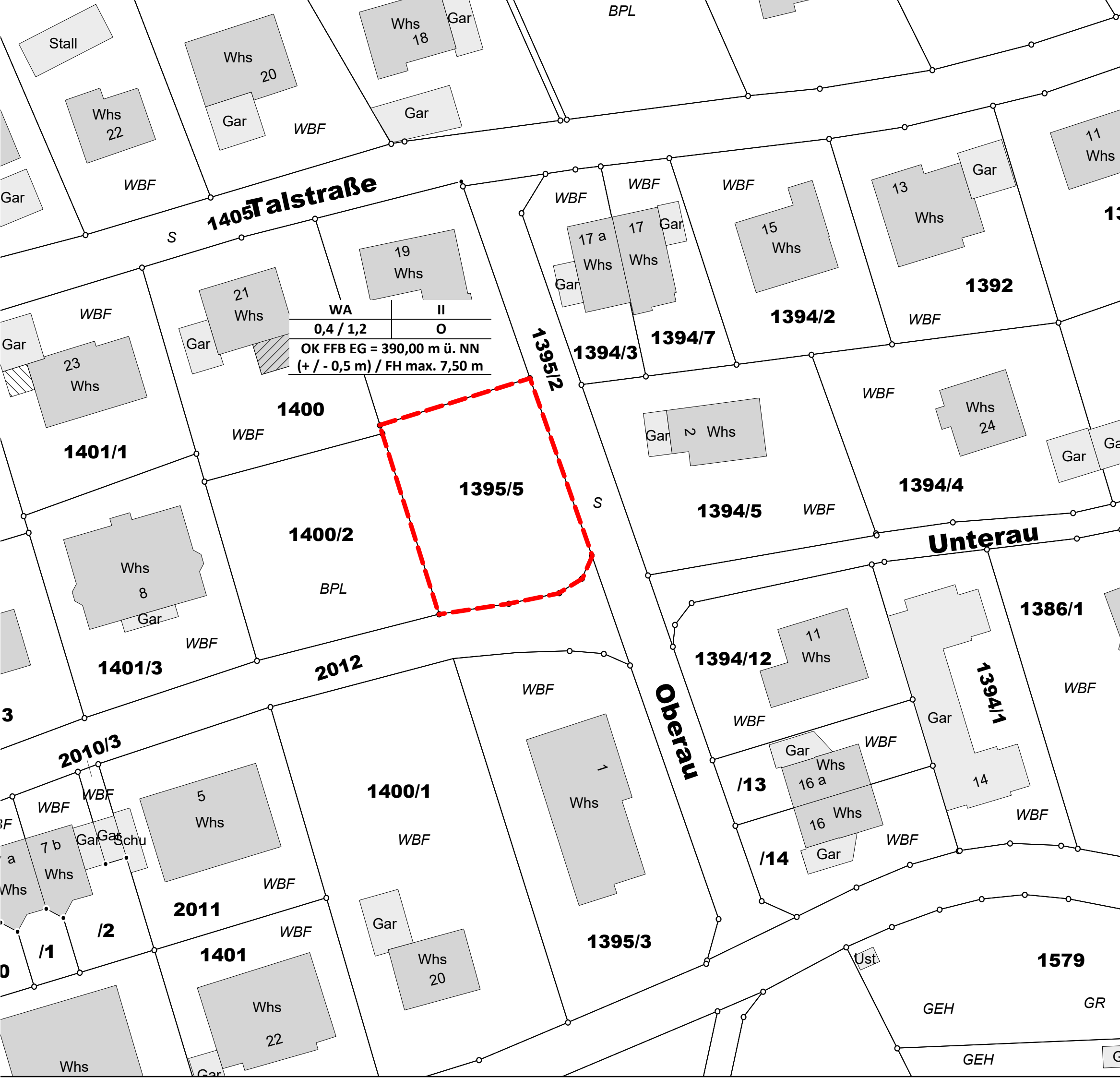
- 7.1. Infrastruktur: keine zusätzlichen Infrastruktureinrichtungen gemeindeseitig erforderlich.
- 7.2. Erschließung: notwendige werdende Erschließungsmaßnahmen werden im Rahmen der Bauerstellung gemeindeseitig vorgenommen.
- 7.3. Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: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

7. Beschleunigtes Verfahren

Da die Änderung des Bebauungsplanes „Tal und Talreben“ 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 04.12.2024

Rainer Stoll, Bürgermeister



Nutzungsschablone	
WA	Allg. Wohngebiet
II	Zahl der zulässigen Vollgeschosse
0,4	Grundflächenzahl
1,2	Geschossflächenzahl
O	Offene Bauweise
- - - -	Änderungsbereich

6. Änderung des Bebauungsplanes „Im Tal und Talreben“, Horheim im beschleunigten Verfahren.

Wutöschingen, den 04.12.2024

Siegel

Rainer Stoll,

M = 1:500

Bürgermeister