

Gemeindeverwaltungsverband
Heuberg
Im Weiher
78564 Wehingen



PlanNr.: 1

Datum: 28.03.2022

Bearbeiter: Hauser

M: 1:500

Planherr: Gemeinde Bubsheim

Projekt: 1. Änderung Böttinger Weg

Planinhalt: Bebauungsplan zeichnerischer Teil

Wehingen, den 28.03.2022

gez:..........


Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss:	14.04.2022
Auslegungsbeschluss:	14.04.2022
Offenlage:	29.04-30.05.2022
Satzungsbeschluss:	09.06.2022
Rechtskraft:	30.06.2022

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplans 1. Änderung Böttinger Weg stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 09.06.2022 überein.

Bubsheim, den 10.06.2022

(Ort, Datum)


Leibinger
Bürgermeister(in)



Bebauungsplan „1. Änderung Böttinger Weg“

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes 1. Änderung Böttinger Weg vom 28.03.2022 werden die

I. PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

wie folgt ergänzt:

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) (1) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
4. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, 698) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.06.2020 (GBl. S. 403)

B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Die Ziffer 2.2 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Böttinger Weg vom 18.01.2018, beschlossen durch Satzung am 25.01.2018 wird wie folgt ergänzt:

Die zulässige Grundfläche von 0,4 darf durch die Anlagen nach § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung (Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen) bis zu einer Grundfläche von 0,8 überschritten werden. Diese Überschreitungsmöglichkeit gilt nur dann, wenn alle Dächer der Haupt- und Nebenanlagen in Flachdachbauweise (max. 5° Dachneigung) ausgeführt werden und diese Dächer nach guter fachlicher Praxis extensiv begrünt werden (Substratstärke > 10 cm).

2. Die Ziffer 3.1.4 wird wie folgt ergänzt:

Bei einer Ausführung des obersten Geschosses in Flachdachbauweise entfällt die Festsetzung einer Traufhöhe. Es gilt ausschließlich eine maximale Firsthöhe von 12,50 m.

Bubsheim, den 28.03.2022


Leibinger
Bürgermeister

Satzung

über die 1. Änderung des Bebauungsplans Böttinger Weg
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017(BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Gemeinde Bubsheim in öffentlicher Sitzung am 09.06.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplans Böttinger Weg im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich entspricht der Nutzungseinheit/Nutzungsbereich II des Bebauungsplanes Böttinger Weg, der im zeichnerischen Teil mit einer dick gestrichelten Linie umrandet ist.

§ 2

Inhalt der Änderung des Bebauungsplans

Der Inhalt der Änderung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sowie den planungsrechtlichen Festsetzungen jeweils vom 28.03.2022

§ 4

Bestandteil der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

dem zeichnerischen Teil vom 28.03.2022

der Begründung vom 28.02.2022 mit Ergänzung vom 30.05.2022

den planungsrechtlichen Festsetzungen vom 28.03.2022

§ 5

Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Böttinger Weg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Bubsheim, 09.06.2022
(Ort, Datum)



Leibinger
(Bürgermeister)

Begründung zum Bebauungsplan „1. Änderung Böttinger Weg,“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch

1. Erfordernis der Planung sowie Ziele und Zwecke

Der Bebauungsplan Böttinger Weg wurde am 25.01.2018 als Satzung beschlossen. Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet mit überwiegend zweigeschossiger Bauweise. In einem Teilbereich entlang der L 438 ist eine dreigeschossige Bauweise ausgewiesen, wo insbesondere Geschosswohnungsbau ermöglicht werden soll. In Bubsheim herrscht, wie andernorts, derzeit ein eklatanter Mangel an Wohnraum. Die Gemeinde ist deshalb bestrebt, das vorhandene Bauland möglichst effektiv zur Wohnraumbeschaffung zu nutzen. Aus diesem Grund ist beabsichtigt, die bauliche Nutzung der Grundstücke insbesondere in Bezug auf die überbaubare Grundstücksfläche zu intensivieren. Die derzeitige Grundflächenzahl ist mit 0,40 ausgewiesen und damit für ein Allgemeines Wohngebiet mit der höchst zulässigen Ausnutzung. Diese Ausnutzung kann im Allgemeinen Wohngebiet nicht überschritten werden. Gemäß § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung sind allerdings die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit deren Zufahrten sowie Nebenanlagen auf die Grundfläche anzurechnen, wobei eine Überschreitung der Grundfläche mit diesen Anlagen um bis zu 50% zulässig ist, mit einer allgemeinen Kappungsgrenze von 0,80. Mit dieser Änderung soll eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Anlagen nach § 19 Absatz 4 BauNVO bis auf 80% der Grundstücksfläche ermöglicht werden. Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 können im Bebauungsplan solche abweichenden Bestimmungen getroffen werden. Um die Auswirkungen auf den Boden abzumildern, sollen alle Flachdächer mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden. Die Überschreitung der Grundfläche mit diesen Anlagen bis auf 0,8 soll nur für Gebäude in Flachdachbauweise mit Dachbegrünung möglich sein.

2. Beschleunigtes Verfahren

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann u.a. nach dem beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) geändert werden, wenn eine (überbaubare) Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Bei einer Planänderung bezieht sich diese Fläche auf die zusätzlichen Flächenausweisungen. Da hier keine zusätzlichen Flächenausweisungen geplant sind, spielt diese Begrenzung keine Rolle. Der Änderungsbereich ist insgesamt mit einer Fläche von ca. 6945 m² ohnehin wesentlich kleiner als die genannte Obergrenze. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht gegeben; Natura 2000 Schutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen nicht. Im beschleunigten Verfahren sind eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht notwendig. Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht geplant.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 2010 und auch in der 1. Änderung als Wohnbaufläche dargestellt. Es sind keine Änderungen der Nutzungsart geplant.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die zulässige Bebauung im Plangebiet ist durch den qualifizierten Bebauungsplan Böttinger Weg vom 25.01.2018 definiert.

5. Inhalt der Bestandsplanung und geplante Änderungen

Wesentliche Festsetzungen mit Änderungen (rot)

Nutzungsart	WA	keine Änderung
Anzahl Vollgeschosse	II bis III	keine Änderung
Grundflächenzahl GRZ	0,4	0,4 mit Überschreitung bis 0,8 durch Anlagen nach § 19 Absatz 4 BauNVO bei Flachdachbauweise von Haupt- und Nebengebäuden mit extensiver Begrünung aller Dachflächen
Bauweise	offen	keine Änderung
Traufhöhe	max. 8,0 m	entfällt
Firsthöhe	12,5 m	keine Änderung

6. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst den Nutzungsbereich II des Bebauungsplanes Böttinger Weg.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umweltprüfung

Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt. Die Auswirkungen auf den Boden sollen durch eine extensive Dachbegrünung aller Flachdächer abgemildert werden.

7.2 Erschließung

Keine Änderungen

7.3 Ver.-und Entsorgung

Keine Änderungen

7.4 bauliche Auswirkungen

Die Zulassung einer Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu 80 % der Grundstücksfläche ermöglicht eine maßvolle Verdichtung der Bebauung insbesondere mit kleineren Wohneinheiten, die stark nachgefragt werden. Negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind nicht zu erwarten.

Bubsheim, den 28.03.2022/30.05.2022


Leibinger
(Bürgermeister)