

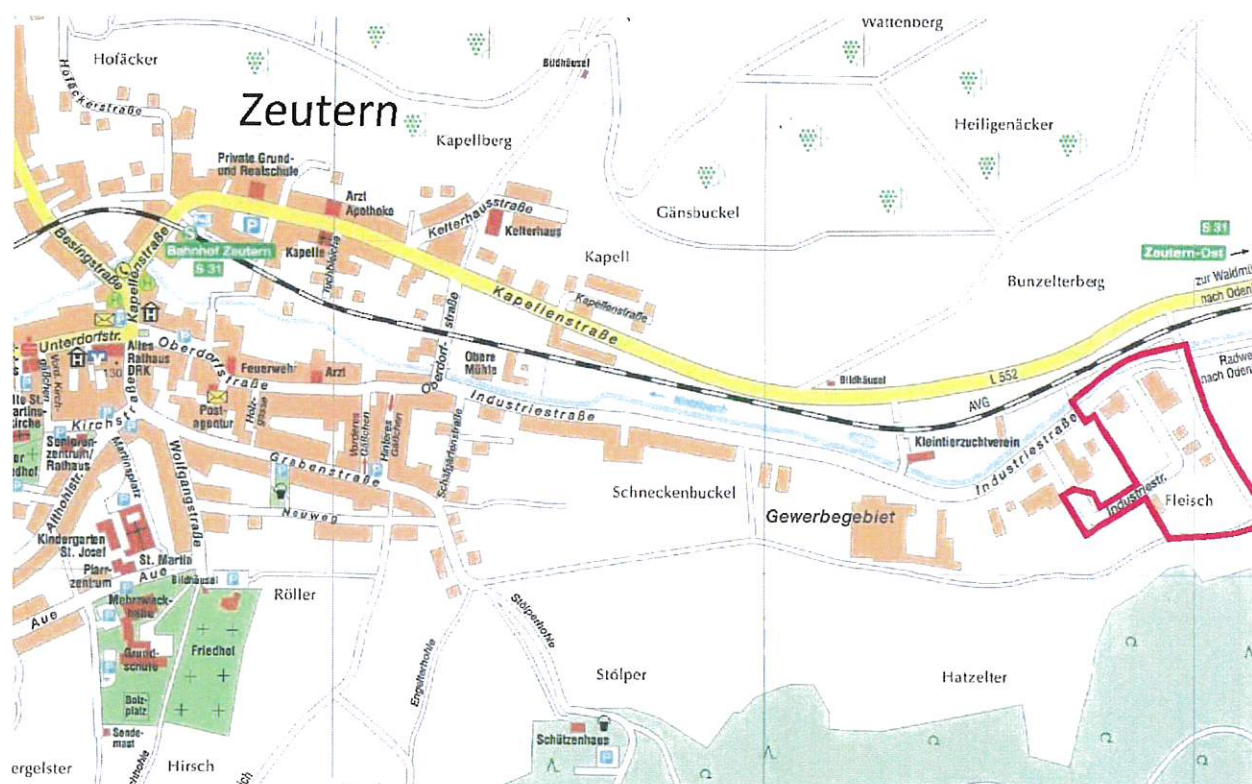


Begründung

zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Fleisch – Erweiterung“, 3. Änderung und Erweiterung,
Gemeinde Ubstadt-Weiher, Ortsteil Zeutern

I. Lage des Gebietes und derzeitiger Rechtszustand

Das Gewerbegebiet „Fleisch“ liegt am südlichen Ortsrand von Zeutern.



Der Bebauungsplan für die Erweiterung des Gewerbegebietes „Fleisch“ wurde im Ortsteil Zeutern, aufgrund des anderenorts nicht mehr zu deckenden Bedarfes an gewerblichen Bauflächen, in den Jahren 1999/2000 entwickelt und ist am 04.05.2000 in Kraft getreten.

Die Bauflächen sind heute weitestgehend bebaut.

Im Jahr 2008 wurde dieser Bebauungsplan erstmalig geändert. Dieses geschah, um die bauliche Nutzung der südlich gelegenen Grundstückszeile durch eine vertretbare Erhöhung der zulässigen Trauf- und Firsthöhen zu verbessern.

Die 2. Planänderung beinhaltete einzelne Modifizierungen hinsichtlich der Ausgestaltung einzelner, im Bebauungsplan ausgesprochenen „Pflanzgebote“. Ihnen wurden im Zuge des Verfahrens innerhalb des Plangebietes qualitativ und quantitativ vergleichbare Ausgleichs-Maßnahmen gegenübergestellt.

Mit der Planänderung ging die Gemeinde Ubstadt-Weiher auf die betrieblichen Belange einzelner Gewerbetreibender ein, ohne hierdurch die ursprünglich formulierten Grundzüge der Ein- und Durchgrünung des Plangebietes zu beeinträchtigen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde durch den Gemeinderat der Gemeinde Ubstadt-Weiher als Satzung beschlossen – sie ist jedoch bisher nicht in Kraft getreten.

II. Ziel und Zweck der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes

Mit der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Fleisch – Erweiterung“ soll die planungsrechtliche Grundlage für eine Neuordnung der Grundstücke nord-westlich der „Industriestraße“ geschaffen werden. Die geplante Parzellierung sieht die Ausbildung eines Grundstückes vor, welches nach dem bisher geltenden Recht mit einer Teilfläche im Bebauungsplan „Fleisch – Erweiterung“, mit der anderen Fläche im Bebauungsplan „Fleisch“ liegt. Die in den Randbereichen der genannten Bauleitpläne festgesetzten Baugrenzen beschreiben damit inmitten des neu gebildeten Grundstückes eine nicht überbaubare Fläche in einer Breite von 6,00 m.

Zur Vermeidung dieses nicht gewünschten und städtebaulich nicht begründbaren Zustandes, wird der Bebauungsplan „Fleisch – Erweiterung“ um das Flurstück Nr. 9160/11 ergänzt. Die bisher für diese Teilfläche geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Fleisch“ werden mit Rechtskraft der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Fleisch – Erweiterung“ aufgehoben.

III. Rechtliche Grundlagen

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt, da die Grundzüge der Planung von der Änderung nicht betroffen sind, gemäß § 13 BauGB im **vereinfachten Verfahren**.

Ein Umweltbericht wird aufgrund der Planungs-Inhalte, aber auch aufgrund des für die Änderung des Bebauungsplanes gewählten Verfahrens, nicht erstellt.

Die Bebauungsplan-Änderung besteht aus der teilcolorierten Planvorlage im M. 1:500.

Farbig dargestellt werden die neu in den Bebauungsplan aufgenommene Erweiterungsfläche sowie die geänderte Baugrenze.

Die „Schriftliche Festsetzungen“ sowie die „Örtliche Bauvorschriften“ behalten in der Fassung ihrer 1. Änderung („Schriftliche Festsetzungen“ vom 08.04.2008) bzw. in der Ursprungsfassung („Örtliche Bauvorschriften“) uneingeschränkt ihre Gültigkeit.

Die „Schriftliche Festsetzungen“ sowie die „Örtliche Bauvorschriften“ des Bebauungsplanes „Fleisch – Erweiterung“ werden auf die ergänzend in den Bebauungsplan aufgenommenen Flächen des Flurstückes Nr. 9160/11 übertragen.

Grundlagen für die Festsetzungen und für den Verfahrensablauf der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Fleisch – Erweiterung“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786), die Gemeindeverordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 698), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. S. 1991, 58), geändert durch das Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

IV. Inhalt der Bebauungsplan-Änderung

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Fleisch – Erweiterung“ wird um eine Teilfläche des bisherigen Flurstückes Nr. 9160/11 erweitert. Diese Fläche wird, analog ihrer bisherigen Festsetzung, im Bebauungsplan „Fleisch“, als „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Gleiches gilt für die Festsetzungen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Hierdurch ist gewährleistet, dass sich auch die Bebauung auf dem neu gebildeten Grundstück in die Struktur des städtebaulichen Umfeldes einfügt.

Die bisher an der nord-östlichen Grenze des Flurstückes Nr. 9160/11 festgesetzte Baugrenze (Bebauungsplan „Fleisch“) sowie die an der süd-westlichen Grenze des Flurstückes Nr. 9160/10 verlaufende Baugrenze werden aufgehoben und die überbaubaren Flächen zusammengeführt. Damit ist zukünftig eine städtebaulich gewünschte ganzheitliche Bebauung des neu gebildeten Grundstückes, unter Wahrung der gemäß den Vorgaben der Landesbauordnung einzuhaltenden Grenzabstände, möglich.

V. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Fleisch – Erweiterung“ wird auf der Grundlage des § 13 BauGB im „vereinfachten Verfahren“ durchgeführt.

Die unter der Ziffer IV. beschriebene Planänderung hat keinerlei Auswirkungen auf die in der Bauleitplanung zu betrachtenden Schutzgüter. Dieses betrifft auch die Belange des Artenschutzes, da keine zusätzlichen, bisher baulich nicht nutzbaren Flächen Aufnahme in den Bebauungsplan finden.

Auf die Erarbeitung einer Umweltprüfung bzw. eines Umweltberichtes kann daher verzichtet werden.

VI. Erschließungskosten

Die Flächen im Geltungsbereich des erweiterten Bebauungsplanes gelten gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches in vollem Umfang als erschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplanes löst **keine** Erhebung weiterer Erschließungsbeiträge aus.

Aufgestellt : Sinsheim, 17.01.2019 – Gl/Ru

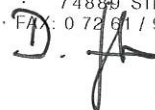
Tony Löffler, Bürgermeister

STERNEMANN
UND GLUP

FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

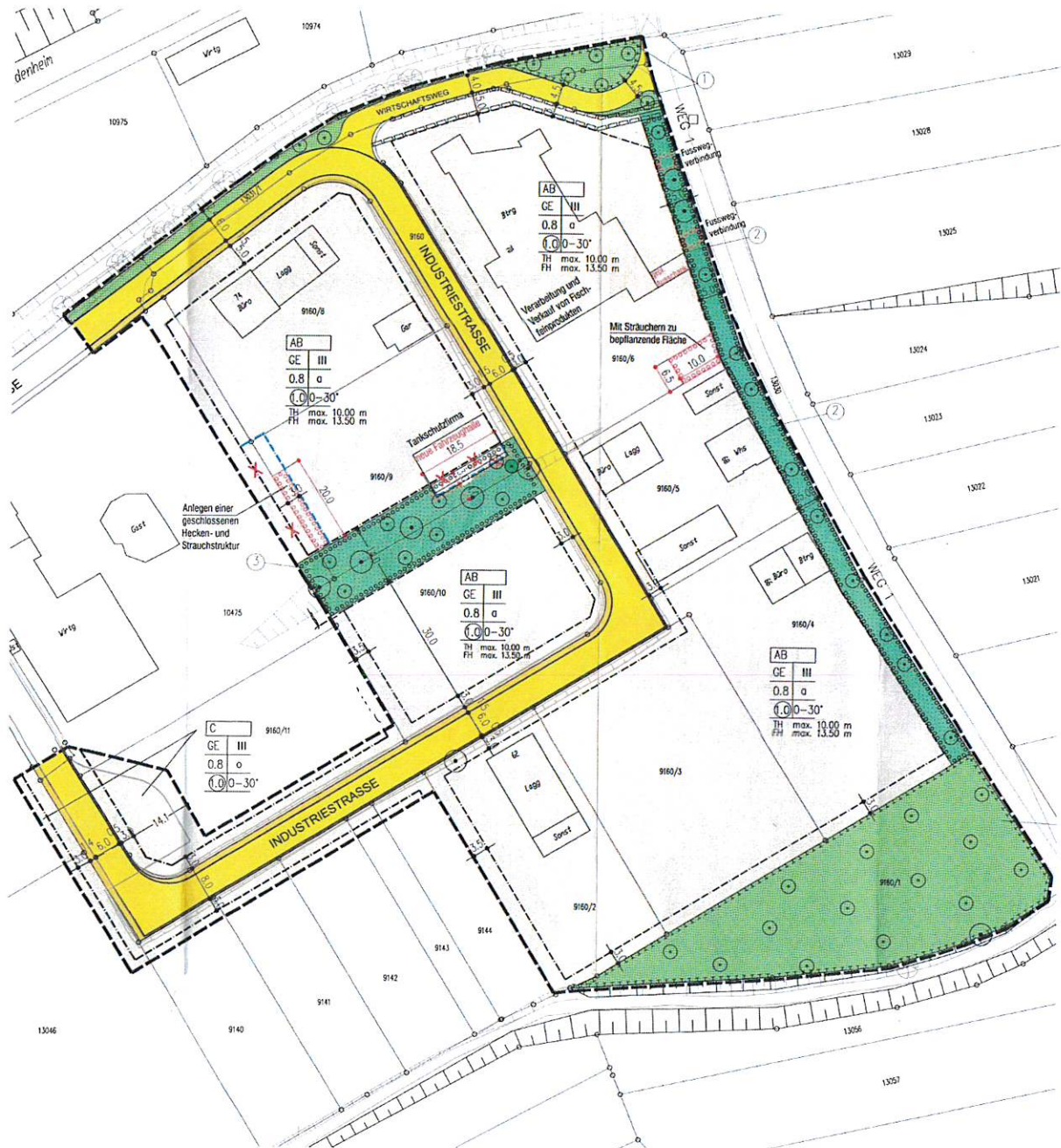
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Architekt



Anlage 1

Abbildung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes
„Fleisch – Erweiterung“, 2. Änderung



Anlage 2

Abbildung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Fleisch“

(in Teilen aufgehoben und geändert durch die Festsetzungen
des Bebauungsplanes „Fleisch – Erweiterung“)

