Stadt Spaichingen

Stadt SPAICHINGEN

Objektbezeichnung:			
Bebauungsplan "Bulzen I" **10. Änderung** mit 11. Änderung			
Planinhalt: Entwurf			Maßstab: 1/1000
Gezeichnet: Becker	Gewerk:		Architekt: Bauamt
Geprüft: Mehlhorn	Druckdatum: 15.02.2011		Planbez.:

11. Änderung Bebauungsplan „Bulzen I“ (Teilbereich)

im Zusammenhang mit der Aufstellung
des Bebauungsplans „Hauptstraße Spaichingen“

Verfahrensgang beglaubigt

Spaichingen, den 21.01.2014

Beate Hofmann

STADT SPAICHINGEN 6 KREIS TUTTLINGEN

Legende

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

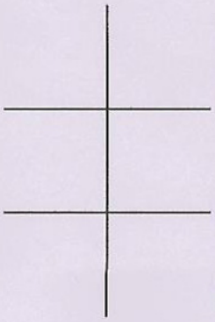
WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

SO — Sondergebiete (§ 10 BauNVO)

MK — Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Nutzungsschablone
Art der Festsetzung: MI
Firsthöhe max. m über NN
Traufhöhe min. m / max. m üb.er NN
GRZ als Dezimalzahl: 0,6
GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß:
GFZ 1,2
Bauweise: o
Dachneigung: 0°–30°

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze wird aufgehoben

Baugrenze wird aufgehoben (Deckblatt zur 7.Änderung)

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport– und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)


Fläche für den Gemeinbedarf – Öffentliche Verwaltungen


Fläche für den Gemeinbedarf – Schule


Fläche für den Gemeinbedarf – Post


Fläche für den Gemeinbedarf – Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen


Fläche für den Gemeinbedarf – Kindergarten


Fläche für den Gemeinbedarf – Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

5. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)


Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

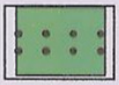

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Parkfläche (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

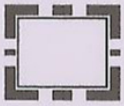

Fußgängerbereich (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6. Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Begleitgrün
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen
Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,
Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Stützmauer



abzubrechende Gebäude



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher
Festsetzungen



Mit Geh–, Fahr– und Leitungsrechten
zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

8. Eigene Planzeichen



Aenderungsbereich

9. Gehölze



neu zu pflanzender Baum
(Pflanzgebot)



Baum Bestand
(Pflanzbindung)

Verfahrensvermerke

1.	Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat	06.12.2010
2.	Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	27.01.2011
3.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	24.01.2011
4.	Bürgerbeteiligung	01.02.2011
5.	Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat	28.02.2011
6.	Öffentliche Auslegung	15.03.2011 -15.04.2011
7.	Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange	02.03.2011
8.	Behandlung der Bedenken und Anregungen durch den GR	07.11.2011
9.	Beschlussfassung über den Bebauungsplan als Satzung durch den Gemeinderat	07.11.2011
10.	Öffentliche Bekanntmachung	
11.	Bestätigung der Rechtskraft	

Verfahrensgang beglaubigt

STADT SPAICHINGEN 6 KREIS TUTTLINGEN

Spaichingen, den 11.03.2014

~~Bürgermeister~~

i.A.

STADT SPAICHINGEN

Satzung

über die 10. Änderung des Bebauungsplanes „Bulzen I“

Aufgrund § 2 Abs. 1, § 10 des Baugesetzbuches vom 27.8.1997 (BGBl. I. S. 2141). Die Neufassung wurde aufgrund des Art. 10 Abs. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) in der ab dem 1. Januar 1998 geltenden Fassung bekanntgemacht, in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung (LBO) vom 8.8.1995 (GBl. Seite 617) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416) sowie § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 03.10.1083 (GBl. S. 577) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.11.1998 (GBl. 1998 S. 589) hat der Gemeinderat am 07.11.11 folgende Satzung über die 10. Änderung des Bebauungsplanes „Bulzen I“ erlassen:

§ 1
Bestandteile der Satzung

Die vorgenannte Bebauungsplanänderung besteht aus den Anlagen 1 – 2, die Bestandteil dieser Satzung sind, und zwar

1. Begründung vom 15.02.2011
2. Lageplan vom 15.02.2011

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ergibt sich aus der Anlage 2, in der seine Grenzen eingetragen sind.

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Landesbauordnung handelt, wer den auf Grund von § 9, Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4
Inkrafttreten

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Baugesetzbuch in Kraft.

Spaichingen, den 11.03.2014

Beate Hofmann

STADT SPAICHINGEN
KREIS TUTTLINGEN

STADT SPAICHINGEN
- Landkreis Tuttlingen -

15.02.2011

10. Änderung des Bebauungsplanes „Bulzen I"

Kurzbegründung nach § 9 (8) BauGB

1. Gründe für die Änderung des Bebauungsplanes

Der „alte" Bebauungsplan (9. Änderung) sieht im Änderungsbereich der Bebauungsplanung an der Martin- Luther- Straße nur ein Baufenster im etwas zurückgesetzten Straßenbereich der Martin- Luther- Straße vor.

Im Rahmen der gewünschten Nachverdichtung im Innenbereich (Planungsleitsatz: „Innenentwicklung vor Außenentwicklung") soll dieses Baugrundstück mit einem größeren Objekt bebaut werden. Hierfür sollen zwei Baufenster ausgewiesen werden, wobei das zur Martin- Luther- Straße hin orientierte Baufenster wesentlich näher zur Straße rückt, als das früher geplante Baufenster für ein kleineres Wohngebäude.

Ferner soll die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 auf 1,2 erhöht werden Die Traufhöhe von TH min. 6,00 m und TH max. 8,00 m bleibt unverändert. Neu wird die Gesamthöhe des Gebäudes mit 9,00 m festgesetzt.

Der sparsame Umgang mit Bauland hatte damals noch nicht die Bedeutung, wie dies heute der Fall ist.

2. Ziel der Änderung des Bebauungsplanes

Neue Regelung:
Mit der 10. Änderung des Bebauungsplanes „Bulzen I" sollen zwei Baufenster ausgewiesen werden. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird von bisher 0,8 auf 1,2 erhöht. Neu soll die Gesamthöhe des Gebäudes mit 9,00 m festgesetzt werden. Für die Unterbringung der Stellplätze wird eine Tiefgarage vorgesehen, so dass eine zusätzliche Versiegelung der Oberfläche durch Stellplätze vermieden wird.

Ferner soll ein bisher vorhandener Fußweg so verlegt werden, dass zum einen das Bauvorhaben mit den beiden Baufenstern möglich ist, zum anderen dass auch dieser von Fußgängern häufig begangene Verbindungsweg vom Kreuzplatz Richtung Martin- Luther- Straße eine zügigere Wegverbindung darstellt.

3. Planungsleitsatz: „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“

Mit dieser Änderung des Bebauungsplanes soll die verbesserte/ bessere Ausnutzung von bestehenden Baugrundstücken im Bestand ermöglicht werden.

Mit jedem Bauvorhaben, das innerstädtisch realisiert werden kann, wird eine zusätzliche Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen im Stadtrandgebiet zeitlich aufgeschoben.

4. Bisherige Gebietsausweisung Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI)

Die im bisher gültigen Bebauungsplan „Bulzen I“ (9. Änderung) festgelegte Gebietsausweisung des Baugrundstückes soll beibehalten werden. Dadurch sollen Benachteiligungen der angrenzenden gewerblichen Objekte (derzeitiger Fachhandel für Farben/ Malereibedarf und angrenzende Gastronomie/ Hotellerie) durch eine Herunterzonung in ein Gebiet mit geringerer zulässiger Lärmimmission vermieden werden. Das bedeutet, dass das „hintere Wohngebäude“ weitestgehend im Mischgebiet liegen wird und somit die etwas höheren zulässigen Lärmimmissionen und sonstigen Immissionen, die in einem Mischgebiet zulässig sind, akzeptieren muss.

5. Folgekosten / Erschließungskosten für die Stadt

Durch die geplante Änderung dieses Bebauungsplanes fallen für die Stadt keine Folgekosten oder Erschließungskosten an.

Spaichingen, den 11.03.2014

Beate Hofmann

STADT SPAICHINGEN 6 KREIS TUTTLINGEN

Amtliche Bekanntmachungen

Stadt SPAICHINGEN

Inkrafttreten der 10. Änderung des Bebauungsplans „Bulzen I"

Der Gemeinderat der Stadt Spaichingen hat am 07.11.2011 in öffentlicher Sitzung auf der Grundlage des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg die 10. Änderung des Bebauungsplans „Bulzen I" gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.
Der Änderungsbereich ergibt sich aus dem nachfolgend dargestellten Lageplan durch eine weiß gepunktete Linie. Maßgebend ist der zeichnerische Teil vom **15.02.2011**

Plan siehe unten.

Die 10. Änderung des Bebauungsplans „Bulzen I" tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft (vgl. § 10 Abs. 3 BauGB).
Der Bebauungsplan kann einschließlich seiner Begründung im Bürgermeisteramt, Rathaus Spaichingen, Marktplatz Baurechtsamt, 1. OG, Zimmer während den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden. Jedermann kann den Bebauungsplan einsehen und über die Inhalte Auskunft verlangen.

Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen:
Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in den §§ 39- 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb der dort genannten Frist von drei Jahren gestellt ist, wird hingewiesen.

Rechtsfolgen aufgrund etwaiger Verletzungen von Vorschriften über die Aufstellung von Satzungen:
Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs.2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder ein nach § 214 Abs.3 Satz 2 beachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges können gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB nur beachtlich werden, wenn sie innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Rechtsvorschriften oder den Mangel des Abwägungsvorganges begründen soll, ist darzulegen.
Nach § 4 Abs.4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg gilt der Bebauungsplan - sofern er unter Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung oder aufgrund der Gemeindeordnung ergangenen Bestimmungen zustande gekommen ist - ein Jahr nach dieser Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen.
Dies gilt **nicht**, wenn:

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzungen, die Genehmigung oder die Bekanntmachung des Bebauungsplanes verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 Gemeindeordnung wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat, oder wenn innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung von Verfahrens- und/oder Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden sind.

Spaichingen, den 13.03.2014
gez.
Schuhmacher
Bürgermeister

