

GEMEINDE ISPRINGEN

**Satzung über den Bebauungsplan „Unterdorf, 1. Änderung“
Verfahren nach § 13 a BauGB**

Fassung vom 20.02.2020



Satzung über den Bebauungsplan „Unterdorf, 1. Änderung“

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

zuletzt neu gefasst durch Bek.v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698)

zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. 2019, S. 161, 186)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253)

zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den Fassungen der letzten Änderungen – hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan „Unterdorf, 1. Änderung“, sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Unterdorf, 1. Änderung“ als Satzung beschlossen.

Änderungsinhalte

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Unterdorf“ umfasst die Flurstücke Nr. 53, 54, 55, 60/1, 64, 64/1, 65 (teilweise), sowie 65/1 (teilweise) und betrifft den zeichnerischen Teil (siehe Deckblatt in der Fassung vom 20.02.2020) in Bezug auf die Änderung einzelner Baugrenzen im Teilgebiet K (hier Flurstücke Nrn.64/1, 65 und 65/1), die Bauweise und die Einführung einer höchst zulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden.

Die örtlichen Bauvorschriften werden durch eine Regelung zur Zahl der nachzuweisenden Stellplätze ergänzt.

Die Teilgebiete G und D werden für den Geltungsbereich der 1. Änderung in K und L umbenannt.

Die Hinweise zum Bebauungsplan bleiben unverändert.

Bestandteile der Satzung

- A** Deckblatt M. 1: 750 Bebauungsplan „Unterdorf 1. Änderung“ in der Fassung vom 20.02.2020
- B** Textliche Festsetzungen Bebauungsplan „Unterdorf 1. Änderung“ in der Fassung vom 20.02.2020
- C** Örtliche Bauvorschriften Bebauungsplan „Unterdorf 1. Änderung“ in der Fassung vom 20.02.2020
- D** Hinweise

Anlagen der Satzung

- D** Begründung Bebauungsplan „Unterdorf 1. Änderung“ in der Fassung vom 20.02.2020

Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Unterdorf, 1. Änderung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Verfahrensvermerke

Verfahren gemäß §13a BauGB

Änderungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	xx.xx.xxxx
Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung		am	xx.xx.xxxx
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs	gem. § 3 (2) BauGB	vom	xx.xx.xxxx
		bis	xx.xx.xxxx
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom xx.xx.xxxx	gem. § 4 (2) BauGB	bis	xx.xx.xxxx
Satzungsbeschluss in der Fassung vom xx.xx.xxxx	gem. § 10 (1) BauGB	am	xx.xx.xxxx

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass die Inhalte des Bebauungsplans „Unterdorf, 1. Änderung“ mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Gemeinde Ispringen, den

.....
Thomas Zeilmeier
 Bürgermeister

Bekanntmachung des Beschlusses:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes gem. § 10 (3) BauGB erfolgt am

Gemeinde Ispringen, den

.....
Thomas Zeilmeier
 Bürgermeister

A

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans „Unterdorf, 1. Änderung“

Siehe Deckblatt M. 1: 750

B

Textliche Festsetzungen für das Plangebiet „Unterdorf 1. Änderung“

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Unterdorf“ vom 10.03.2016 in Kraft getreten am 08.04.2016 gelten bis auf die ergänzenden Festsetzungen zur Bauweise (Punkt 3 der textlichen Festsetzungen) und zur höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (Punkt 12 der textlichen Festsetzungen) im Plangebiet der 1. Änderung unverändert weiter. Punkt 3 und Punkt 12 werden wie folgt geändert:

- 3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)**
In der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
In der abweichenden Bauweise darf an eine oder mehrere Grundstücksgrenzen angebaut werden. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 12 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1, Nr. 6 BauNVO)**
Es sind maximal zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus und eine Wohneinheit pro Doppelhaus-hälfte zulässig.

C

Örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet „Unterdorf 1. Änderung“

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S.612, 613).

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplans „Unterdorf“ vom 10.03.2015 in Kraft getreten am 08.04.2016 gelten bis auf die ergänzende Vorschrift zur Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze (Punkt 8 der örtlichen Bauvorschriften) im Plangebiet der 1. Änderung unverändert weiter. Punkt 8 wird wie folgt geändert:

8. **Vorschrift zu Stellplätzen**

In den Teilbereichen K und L des Bebauungsplans „Unterdorf, 1. Änderung“ sind je Wohnung 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

D

Teil D Hinweise

Die Hinweise zum Bebauungsplan „Unterdorf“ vom 10.03.2016 in Kraft getreten am 08.04.2016 gelten unverändert auch im Plangebiet der 1. Änderung weiter.

E

Teil D Begründung zur 1. Änderung

1 Planerfordernis

Der Bebauungsplan „Unterdorf“ wurde am 10.03.2016 als Satzung beschlossen und trat mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 08.04.2016 in Kraft.

Sein Geltungsbereich umfasst einen überwiegend bebauten Teil der Ortslage.

Die festgesetzte offene, geschlossene oder abweichende Bauweise ergeben sich jeweils aus den Maßgaben des Bestandes und dem städtebaulichen Ziel, die vorhandene Baustruktur in ähnlicher Form zu erhalten und zu ergänzen sowie kompakte Bauformen zuzulassen.

Ebenso variiert in den Bestandsgebäuden die Anzahl der Wohneinheiten / Gebäude. Deshalb wurden hierzu keine einschränkende Festsetzungen getroffen.

Die Schmalzgasse als einzige Erschließungsstraße in dem Gebiet der 1. Änderung zeichnet sich durch einen sehr engen Straßenquerschnitt aus, der keinen durchgängigen Begegnungsverkehr und deshalb nur eine sehr geringe Verkehrsmenge zulässt. Ein Abstellen von Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum ist ohne massive Beeinträchtigung des fahrenden Verkehrs nicht möglich. Die Wendefläche muss zur Aufrechterhaltung des ein- und ausfahrenden Verkehrs zwingend freigehalten werden. Ein Rückwärtsfahren von LKW oder großen Lieferfahrzeugen ist angesichts des engen und kurvigen Verlaufs der Erschließungsstraße und wegen Gebäuden, die im mittleren und vorderen Bereich bis an die Straße heranstehen, nicht möglich.

Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist es deshalb im rückwärtigen Bereich der Schmalzgasse auf den Flurstücken 64, 64/1, 65 und 65/1 bei einer Neubebauung insgesamt maximal 8 Wohneinheiten zuzulassen. Dazu wurden entsprechende Abstimmungsgespräche mit dem Grundstückseigentümer geführt.

Eine zwischenzeitlich eingegangene Bauvoranfrage für diesen Bereich sieht eine deutlich größere Anzahl an Wohneinheiten vor, die im Hinblick auf die zu erwartende Verkehrsmenge als unverträglich erscheint und zusätzliche Regelungen im Bebauungsplan notwendig macht.

In gleicher Weise ist deshalb auch eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten für die übrigen im Gebiet der 1. Änderung gelegenen Flurstücke notwendig; die im Bestand vorhandenen genehmigten oder bisher genehmigungsfähigen Wohnungen sind davon nicht betroffen.

Der Bebauungsplan soll deshalb für den im zeichnerischen Teil dargestellten Teilbereich, mit den von der Schmalzgasse erschlossenen Flurstücken Nrn. 53, 54, 55, 60/1, 64, 64/1, 65 und 65/1 geändert werden.

Diese Änderungen dienen somit der Verhinderung von städtebaulichen und verkehrlichen Missständen in diesem Bereich.

2 Inhalte der Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung bezieht sich auf die Festsetzungen zur Bauweise und die Einführung einer höchst zulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden. Gleichzeitig werden die örtlichen Bauvorschriften durch eine Regelung zur Zahl der nachzuweisenden Stellplätze ergänzt.

In der offenen und abweichenden Bauweise sind zukünftig nur Einzel- und Doppelhäuser mit zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus und einer Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gleichzeitig im bisher nicht überbauten Bereich an den Flächenbedarf der zulässigen Bauweise angepasst. Durch den Ausschluss von Reihenhäusern und die Begrenzung der Wohneinheiten pro Wohngebäude soll sichergestellt werden, dass nicht zu viel Fahrverkehr in der schmalen Schmalzgasse generiert wird. Deshalb sind auch die weiteren Grundstücke im Plangebiet in die Änderung mit einbezogen.

Ergänzend wird in den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan geregelt, dass pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen sind. Durch diese Regelungen soll vermeiden werden, dass durch außerhalb der Baugrundstücke abgestellte Fahrzeuge, auch im Bereich des Wendeplatzes, ein Befahren der Verkehrsflächen für Anwohner, Müllfahrzeuge, Feuerwehr und Anlieferfahrzeuge behindert wird.

Die bereits bebauten Grundstücke, die von der Schmalzgasse erschlossen werden, wurden in die Bebauungsplanänderung einbezogen, da an dieser Stelle durch bestehende Leerstände bauliche Änderungen zu erwarten sind. Die genehmigten Gebäude und Wohnungen in diesem Bereich genießen Bestandsschutz, die geänderten Festsetzungen gelten für Nutzungsänderungen, bauliche Änderungen und Neubauten.

3 Bebauungsplan der Innenentwicklung / Beschleunigtes Verfahren

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder- Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen. Allerdings darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 2 ha, wobei die Grundflächen mehrerer B-Pläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
- 2 bis weniger als 7 ha, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach

§ 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.
- Die Grundflächen liegen deutlich unter dem Schwellenwert von 20 000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

4 Artenschutz

Mit der Bebauungsplanänderung wird das Maß der baulichen Nutzung nicht erhöht. Es werden keine zusätzlichen überbaubaren Flächen festgesetzt.

Da es sich hier um ein überwiegend bebautes Gebiet handelt, sind Baumaßnahmen und andere artenschutzrelevante Maßnahmen (Abriss, Modernisierung) zeitnah nicht abzusehen. Auf eine umfassende artenschutzrechtliche Begutachtung wurde deshalb zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet. Die Umsetzung artenschutzrechtlich erforderlicher Maßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans ist dann entbehrlich, wenn die artenschutzrechtlichen Anforderungen noch auf der Ebene der Vorhabenzulassung erfüllt werden können. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass das potentielle Vorkommen ist im Einzelfall vor Beginn der Baumaßnahmen zu untersuchen ist. Die benannten Eingriffszeiträume sind zu beachten und Lebensraumverluste durch geeignete Schutzmaßnahmen zu kompensieren.

Ispringen, den

.....
Thomas Zeilmeier
Bürgermeister