

SATZUNG

über die 3. Änderung des Bebauungsplans „Weißling, Oberau“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I. S. 1722) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2015 (GBl. S. 1147) hat der Gemeinderat der Stadt Kuppenheim am 1. Februar 2016 in öffentlicher Sitzung die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Weißling, Oberau“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Für den räumlichen Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung ist der zeichnerische Teil vom 18.01.2016 maßgebend. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Inhalt der Änderung

Der Inhalt der Änderung des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil i. d. F. vom 18.01.2016.

Die Begründung i. d. F. vom 18.01.2016 ist Bestandteil der Satzung.

§ 3

Inkrafttreten

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

Kuppenheim, den 01.02.2016

Karsten Mußler
Bürgermeister



Bekannt gemacht entsprechend der Satzung über die Form der öffentlichen Bekanntmachung durch das Veröffentlichen im Amtsblatt „Kommunal-Echo“ der Stadt Kuppenheim am 04.02.2016, Ausgabe Nr. 5/2016.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Weißling, Oberau“ wurde dadurch am 04.02.2016 rechtsverbindlich.

Kuppenheim, den 04.02.2016

Karsten Mußler
Bürgermeister



Textliche Festsetzungen
zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Weißling, Oberau“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Rechtsgrundlagen

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- c) Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- d) Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), letztmals geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- e) Gemeindeordnung von Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2015 (GBl. S. 1147)

I. Zeichnerische Festsetzungen

Die Planzeichnung des Bebauungsplans „Weißling, Oberau“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 5. September 1995 wird für das Grundstück Flst. Nr. 277 wie folgt geändert:

- Umwandlung der baurechtlichen Nutzung des Geltungsbereichs von Mischgebiet (MI) in Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Ausweisung eines weiteren Baufensters für ein Einfamilienhaus im südlichen Bereich des Grundstücks (12,65 m x 9,00 m)
- Ausweisung eines weiteren Baufensters für eine Garage bzw. Carport im südlichen Bereich des Grundstücks (9,00 m x 3,50 m)
- Anpassung vorhandener Baufenster an die bestehende Bebauung mit Wegfall der Baulinien
- Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,4
- Dachneigung von maximal 38 Grad für das weitere Baufenster im südlichen Bereich des Grundstücks

II. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zu den textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Weißling, Oberau“ in der Fassung vom 18. April 1995 werden für das Grundstück Flst. Nr. 277 nachfolgende Festsetzungen als Änderungen getroffen.

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Es erfolgt eine Umwandlung von einem Mischgebiet (MI) in ein Allgemeines Wohngebiet (WA). In dem allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der höchst zulässigen Wohnungen je Wohngebäude nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 20 BauNVO)

Grundflächenzahl

Für das Grundstück Flst. Nr. 277 wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt.

Geschossflächenzahl

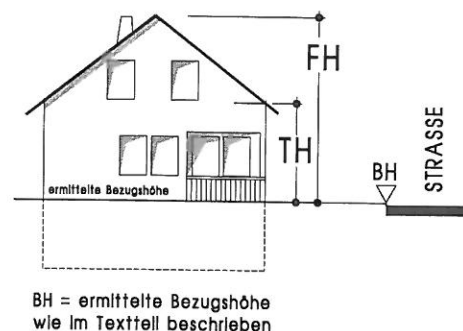
Als Geschossflächenzahl (GFZ) gilt 0,6.

Zahl der Vollgeschosse

Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der maximalen Firsthöhe (FH_{max}) sowie der maximalen Traufhöhe (TH_{max}) entsprechend der hier dargestellten Systemskizze. Die maximale Firsthöhe (FH_{max}) ist das Maß von der ermittelten Bezugshöhe bis zur größten Dachhöhe, die Traufhöhe (TH_{max}) bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut (siehe Systemskizze).



Es wird eine maximale Traufhöhe von 3,75 m sowie eine maximale Firsthöhe von 7,90 m festgesetzt.

Die festgesetzte First- und Traufhöhe, die die Erscheinung des Gebäudes in der Landschaft beschreibt, bezieht sich auf eine zu ermittelnde Bezugshöhe (BH), gemessen in der Mitte der Grundstückslänge (vor jedem Haus) an der öffentlichen Verkehrsfläche im allgemeinen Wohngebiet (WA). Mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf von der Bezugshöhe um 0,8 m nach oben und nach unten abgewichen werden, sofern die maximal festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschritten wird.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 74 Abs. 1 LBO

1.1 Dachform, Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässige Dachformen sind Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 38 Grad.

1.2 Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zwerggiebel sind auf maximal 50 % der Länge des Hauptgebäudes zulässig. Der Abstand zum Ortgang darf 1,25 m und zum First 0,50 m (in der Senkrechten gemessen) nicht unterschreiten. Die Eindeckung der Zwerggiebel muss in Form und Farbe im gleichen Material wie für die Hauptdachflächen erfolgen.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Weißling, Oberau“ in der Fassung vom 18. April 1995.

Kuppenheim, den 18.01.2016

Karsten Mußler

Bürgermeister



Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Weißling, Oberau“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Erfordernis der Planänderung	2
2.	Ziele und Zwecke der Planänderung	2
3.	Inhalt der Planänderung	2
4.	Vorbereitende Bauleitplanung	3
5.	Verkehrsplanung	3
6.	Lärmschutz	3
7.	Räumlicher Geltungsbereich	3
8.	Ausführung der Planung.....	3
9.	Erschließung	3
10.	Ver- und Entsorgung.....	4
11.	Kosten und Finanzierung.....	4
12.	Umweltprüfung	4

1. Erfordernis der Planänderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Weißling, Oberau“ weist im zeichnerischen Teil des Grundstücks Flst. Nr. 277 zwei Baufenster aus, die bereits ausgeschöpft sind. Für die Errichtung eines weiteren Gebäudes und Garage bzw. Carport ist auf dem Grundstück kein weiteres Baufenster vorgesehen. Die Eigentümer des vorgenannten Grundstücks sind an die Stadt Kuppenheim mit der Bitte herangetreten, die baurechtliche Nutzbarkeit des Grundstücks im südlichen Bereich zu ermöglichen. Aufgrund der Größe des Baugrundstücks ist die Ausweisung eines weiteren Baufensters geboten und städtebaulich sinnvoll.

Die Stadt Kuppenheim befürwortet und unterstützt im Sinne einer aktiven Innenentwicklung die Nachverdichtung der baulichen Nutzbarkeit des Baugrundstücks zur Aktivierung vorhandener innerörtlicher Flächenpotentiale. Mit der Änderung wird dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Die Änderung des Bebauungsplans „Weißling, Oberau“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Es handelt sich um eine Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung, dessen anrechenbare Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, sodass die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB gegeben sind.

2. Ziele und Zwecke der Planänderung

Durch die Ausweisung eines weiteren Baufensters im südlichen Teil des Grundstücks Flst. Nr. 277 sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für die bauliche Nutzbarkeit geschaffen werden.

Der nördliche Teil des Grundstücks ist bereits mit zwei Wohngebäuden inkl. Schuppen und Garagen bebaut. Im südlichen Teil des Grundstücks steht noch eine unbebaute Fläche von insgesamt ca. 280 m² zur Verfügung. Auf dieser Fläche ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport geplant.

Städtebaulich betrachtet, handelt es sich bei der Überplanung des südlichen Grundstücksteils von Flst. Nr. 277 um einen sinnvollen Lückenschluss zur angrenzenden Bebauung und Optimierung vorhandener Wohnbauflächen.

Die zwei vorhandenen Baufenster werden im Zuge der Änderung an die tatsächlich bestehende Bebauung angepasst.

3. Inhalt der Planänderung

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Weißling, Oberau“ bezieht sich auf die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung wird von der Waldstraße und Rotenfelder Straße eingefasst und umfasst allein das Grundstück Flst. Nr. 277.

Stadt Kuppenheim

3. Änderung des Bebauungsplans „Weißling, Oberau“

Begründung

Die Änderungen des zeichnerischen und textlichen Teils für das Grundstück Flst. Nr. 277 sind im Einzelnen:

- Umwandlung von Mischgebiet (MI) in allgemeines Wohngebiet (WA) aufgrund der tatsächlichen Bebauung
- Ausweisung eines weiteren Baufensters zur Errichtung eines Einfamilienhauses im südlichen Bereich des Grundstücks
- Ausweisung eines weiteren Baufensters für eine Garage bzw. Carport im südlichen Bereich des Grundstücks
- Anpassung vorhandener Baufenster an den Bestand mit Wegfall der Baulinien
- Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,4
- Dachneigung von maximal 38 Grad für das weitere Baufenster im südlichen Bereich des Grundstücks

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Die geplante Änderung des Bebauungsplans „Weißling, Oberau“ liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Flächennutzungsplans 2015 des Nachbarschaftsverbandes Bischweier-Kuppenheim in der Fassung der 1. Fortschreibung vom Februar 2009 und stimmt mit dessen Darstellungen überein.

5. Verkehrsplanung

Die 3. Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf die Verkehrsplanung.

6. Lärmschutz

Die 3. Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf den Lärmschutz.

7. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weißling, Oberau“ bleibt in der Gesamtheit erhalten und wird nicht geändert oder modifiziert.

8. Ausführung der Planung

Die Umsetzung des Bebauungsplans macht die Herstellung keiner neuen infrastrukturellen Maßnahmen erforderlich.

9. Erschließung

Die Bebauungsplanänderung verursacht keine zusätzlichen Erschließungseinrichtungen. Die Erschließung des Grundstücks Flst. Nr. 277 ist bereits durch die bestehende Erschließungsstraße „Waldstraße“ gesichert.

10. Ver- und Entsorgung

Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan werden durch die Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen gemeindeeigenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen notwendig. Das Grundstück Flst. Nr. 277 ist bereits ausreichend mit Trinkwasser, Löschwasser, Strom und Gas versorgt. Die notwendige infrastrukturelle Erschließung wird vom Antragsteller mit der Stadt abgestimmt und kostenmäßig übernommen.

11. Kosten und Finanzierung

Die Umsetzung der Planänderung verursacht gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan keine zusätzlichen Kosten.

12. Umweltprüfung

Ein Umweltbericht für den Bebauungsplan „Weißling, Oberau“ liegt nicht vor.

Da die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt, ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Weißling, Oberau“ sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB ist nicht erforderlich, da die anrechenbare Grundfläche der Bebauungsplanänderung weniger als 20.000 m² beträgt.

Kuppenheim, den 18.01.2016


Karsten Mußler
Bürgermeister

