

Gemeinde Grafenberg
Landkreis Reutlingen



BERATUNGSVORLAGE

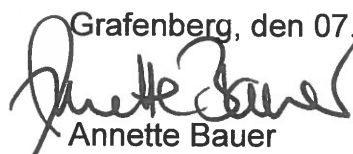
| | |
|--------------------------------------|-------------------------|
| Aktenzeichen | 621.41; 022.31, -Gi/kul |
| Gemeinderatssitzung am | 21.11.2017 |
| Tagesordnungspunkt | 7 öffentlich |
| Vorlage | Nr. 71/2017 |
| Finanzposition | |
| HH-Ansatz | |
| Zur Verfügung stehende Mittel | |

**Bebauungsplan „Brunnacker, 2. Änderung“ mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften, Änderung für den Teilbereich Flurstück 1599 und 1599/1 im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und § 74 Abs. 6 LBO
- Aufstellungsbeschluss, Anerkennung der Änderungen, Auslegungsverfahren und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Brunnacker, 2. Änderung“ und die Satzung über örtliche Bauvorschriften, für den Teilbereich Flurstück 1599 und 1599/1.
2. Der Gemeinderat anerkennt die Änderungen der örtlichen Bauvorschriften entsprechend der beigefügten Anlagen (Lageplan und Begründung vom 20.10.2017).
3. Die Verwaltung wird beauftragt das Auslegungsverfahren gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchzuführen.

Grafenberg, den 07.11.2017


Annette Bauer
Bürgermeisterin

Sachdarstellung und Begründung

Für das Grundstück Flst. Nr. 1599 und 1599/1 wurde ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Grafenberg Mitte II“ nach § 13 BauGB und der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Abs. 6 LBO im vereinfachten Verfahren gestellt.

Der Eigentümer möchte auf seinem Grundstück ein Einfamilienhaus errichten. Für diese Flurstücke ist nach dem Bebauungsplan Brunnäcker 2 eine Doppelhausbebauung vorgesehen.

Wesentliche Änderungen des Bebauungsplanes

Mit der Änderung sollen die baurechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass das Grundstück mit einem städtebaulich verträglichen Einfamilienhaus bebaut werden kann.

Um die baurechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig.

Anlass und Ziel der Planung, der Geltungsbereich und Lage des Plangebiets, der Inhalt der Bebauungsplanänderung und die Auswirkungen der Planung gehen aus der Begründung hervor.

Es wird vorgeschlagen, den Ziffern 1 bis 3 des Beschlussvorschlags zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen

Mit dem Eigentümer wird eine Vereinbarung zur Kostentragung der aus dem Verfahren entstandenen Kosten geschlossen.

In der Anlage dargestellt und beigefügt sind:

Anlage 1: Begründung vom 18.10.2017

Anlage 2: Lageplan

Anlage 3: Verfahrensvermerke

Anlage 4: Planentwurf Baugesuch (Nichtöffentlich)

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften



Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Brunnäckler, 2. Änderung" für den Teilbereich Flurstücke 1599 und 1599/1

BEGRÜNDUNG

Stand: 18.10.2017

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung
2. Geltungsbereich und Lage des Plangebiets
3. Inhalt der Bebauungsplanänderung
4. Auswirkungen der Planung

1. Anlass und Ziel der Planung

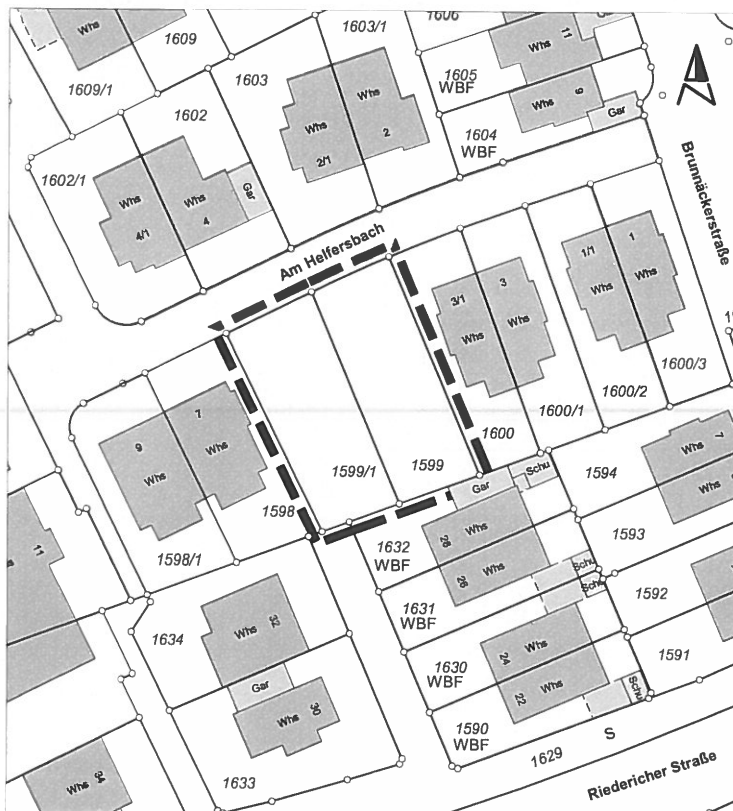
Die Flurstücke 1599 und 1599/1 an der Straße "Am Helfersbach" liegen in innerörtlicher Lage Grafenbergs und sind unbebaut. Nun ist es geplant, diese Flurstücke mit einem städtebaulich verträglichen Einfamilienhaus zu bebauen.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Bereich richtet sich nach dem Bebauungsplan "Brunnacker, 2. Änderung". Dieser Bebauungsplan sieht für die Flurstücke eine Doppelhausbebauung vor.

Um die baurechtlichen Voraussetzungen für das genannte Vorhaben zu schaffen, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Die Grundzüge der Planung werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht berührt, so dass das Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) vereinfacht durchgeführt wird.

2. Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Plangebiets ist im nachfolgenden Lageplan dargestellt.



Lageplan unmaßstäblich

Das Plangebiet liegt in Innerortslage an der Straße "Am Helfersbach" und umfasst die Flurstücke 1599 und 1599/1.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 529 m².

3. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einfamilienhauses an der Straße "Am Helfersbach" geschaffen werden. Hierzu ist es notwendig, die Festsetzung im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Brunnäcker, 2. Änderung“, die ausschließlich eine Doppelhausbebauung auf diesen Flurstücken vorsieht, zu ändern und auch eine Einzelhausbebauung zuzulassen.

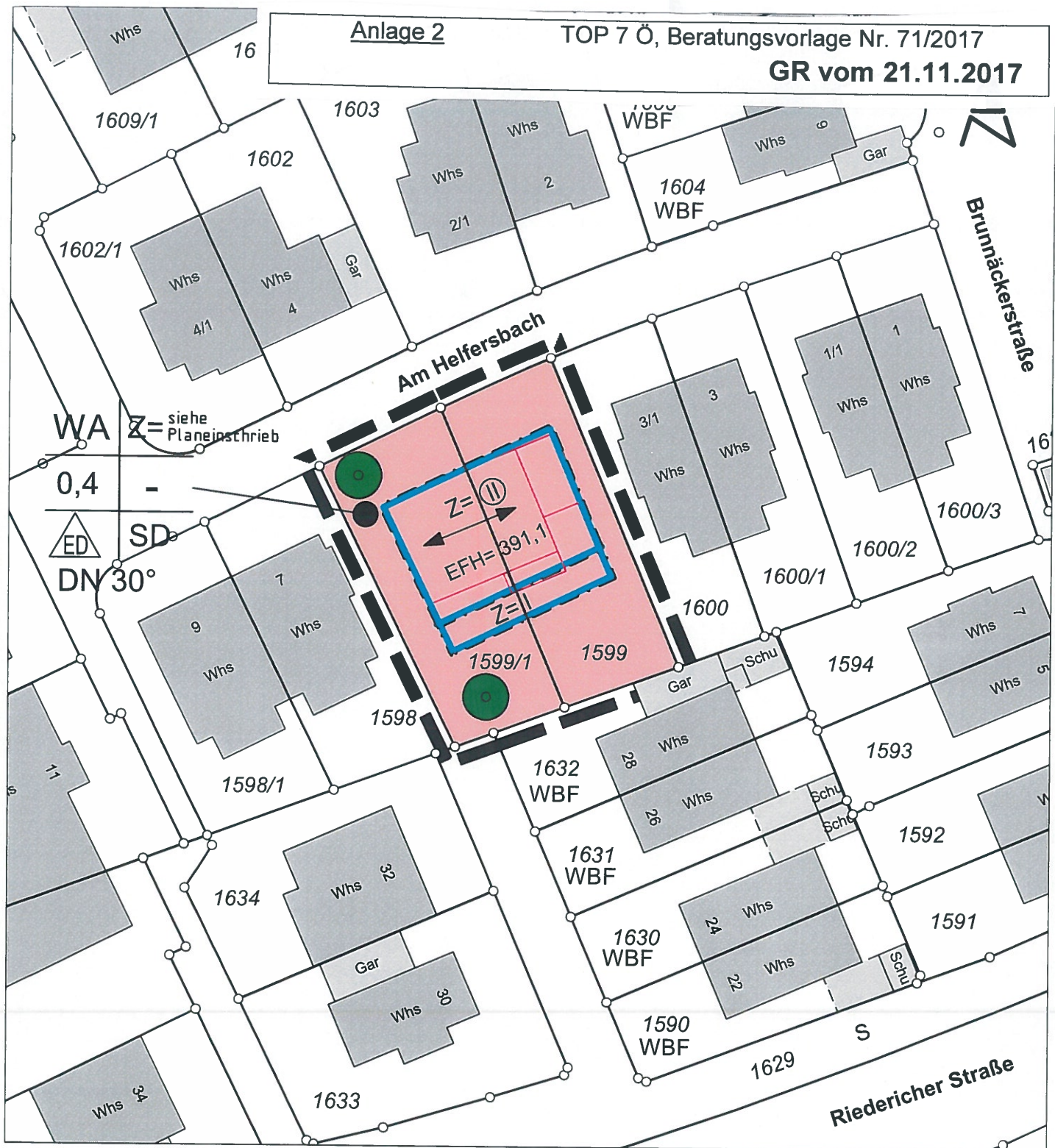
Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplans "Brunnäcker, 2. Änderung" bleiben von dieser vereinfachten Änderung unberührt.

4. Auswirkungen der Planung

Die Flurstücke 1599 und 1599/1 befinden sich im Innenbereich und sind nach dem bisherigen Bebauungsplan "Brunnäcker, 2. Änderung" bereits bebaubar. Erstmalige oder erhöhte Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden durch die vereinfachte Bebauungsplanänderung nicht begründet.

Kenntnisse über das Vorkommen besonders geschützter Arten nach Bundesnaturschutzgesetz liegen nach derzeitigem Sachstand nicht vor. Unabhängig davon wird darauf hingewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Verbote unmittelbar gelten. Bei Bedarf sind von den Eigentümern rechtzeitig die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu veranlassen und mit der unteren Naturschutzbehörde / Landratsamt Reutlingen abzustimmen.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von Angaben, welche aus umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.



Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103) geändert worden ist.
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Anmerkungen

zu den planungsrechtlichen und zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Der Textteil des Bebauungsplanes „Brunnacker – 2. Änderung“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften in Kraft seit 09.10.1997, bleibt für die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes unverändert gültig, soweit in dieser vereinfachten Änderung keine abweichenden Festsetzungen getroffen werden.

Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

0,4

Grundflächenzahl

Z=II
Z=I

Zahl der Vollgeschosse - zwingend -
Zahl der Vollgeschosse - Höchstmaß -

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Offene Bauweise - nur Einzel- oder Doppelhaus zulässig -



Baugrenzen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft



Pflanzgebot mittelkronige Bäume
- siehe Textteil 1.9 - (Ursprungs-Bebauungsplan)

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

SD
DN 30°

Satteldach
Dachneigung

EFH

Erdgeschossfußbodenhöhe



Stellung der baulichen Anlagen - Richtung der Gebäudeaußenseiten -



Gebäude geplant

Landkreis Reutlingen

Gemeinde Grafenberg

**Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans
„Brunnäcker – 2. Änderung“ für den Teilbereich Flurstücke
1599 und 1599/1 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

Maßstab 1 : 500

Gefertigt: Metzingen, den 18.10.2017
Planen und Bauen

Der Gemeinderat hat am _____ gemäß § 2 Abs.1 und 4 des Baugesetzbuches die
Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 des Baugesetzbuches
beschlossen.

Der Gemeinderatsbeschluss wurde am _____ öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom _____ wurde am _____ vom
Gemeinderat anerkannt.

Den betroffenen Bürgern wurde Gelegenheit zur Stellungnahme vom _____ bis
gem § 3 (2) des Baugesetzbuches gegeben.

Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme durch
Beteiligung gem. § 4 (2) Baugesetzbuch vom _____ bis _____ gegeben.

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches am _____ vom Gemeinderat
als Satzung beschlossen.

Grafenberg, den _____ Bürgermeisteramt

Bürgermeisterin

Ausgefertigt:

Der zeichnerische und textliche Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbe-
schluss vom _____ überein.

Grafenberg, den _____ Bürgermeisteramt

Bürgermeisterin

Die Bekanntmachung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 10 des Baugesetzbu-
ches ist am _____ erfolgt.

Grafenberg, den _____ Bürgermeisteramt

Bürgermeisterin