
Begründung

Entwurf

Änderung des Bebauungsplans „Ziegelwasen, 2. Änderung“ für den Teilbereich Flurstück Nr. 1434/1

Gemeinde Grafenberg, Landkreis Reutlingen

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Geltungsbereich des Bebauungsplanes
5. Umweltverträglichkeit
6. Änderung des Bebauungsplanes
 - 6.1 Überbaubare Grundstücksfläche
 - 6.2 Fläche für Nebenanlagen
7. Örtliche Bauvorschriften

1. **Angaben zur Gemeinde**

Die Gemeinde Grafenberg gehört zum Landkreis Reutlingen im Regierungsbezirk Tübingen. Die Einwohnerzahl beträgt ca. 2.739 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2/2024).

2. **Ziel und Zweck der Planung**

Mit der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans „Ziegelwasen, 2. Änderung“ für den Teilbereich Flurstück Nr. 1434/1 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Anbaus zu einem bestehenden Wohngebäude geschaffen werden. Zu diesem Zweck werden die Baugrenze und die Fläche für Nebenanlagen geringfügig erweitert. Damit wird den heutigen Nutzungsansprüchen Rechnung getragen.

Die städtebauliche Zielsetzung der bisherigen Festsetzungen bleibt gewahrt. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt.

Das Plangebiet liegt im Süden des bestehenden Bebauungsplans „Ziegelwasen, 2. Änderung“, rechtskräftig seit 12.10.2017.

Die Erschließung ist über die Goethestraße im Süden und Osten gesichert.

Der Bebauungsplan setzt im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet fest.

3. **Verfahren**

Die Änderung des Bebauungsplans „Ziegelwasen, 2. Änderung“ für den Teilbereich Flurstück Nr. 1434/1 wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Die Grundzüge der Planung werden durch die geringfügige Erweiterung der Baugrenze und der Fläche für Nebenanlagen nicht berührt.

Die Voraussetzungen des § 13 BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt und es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Der Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss wird gleichzeitig gefasst und von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung abgesehen.

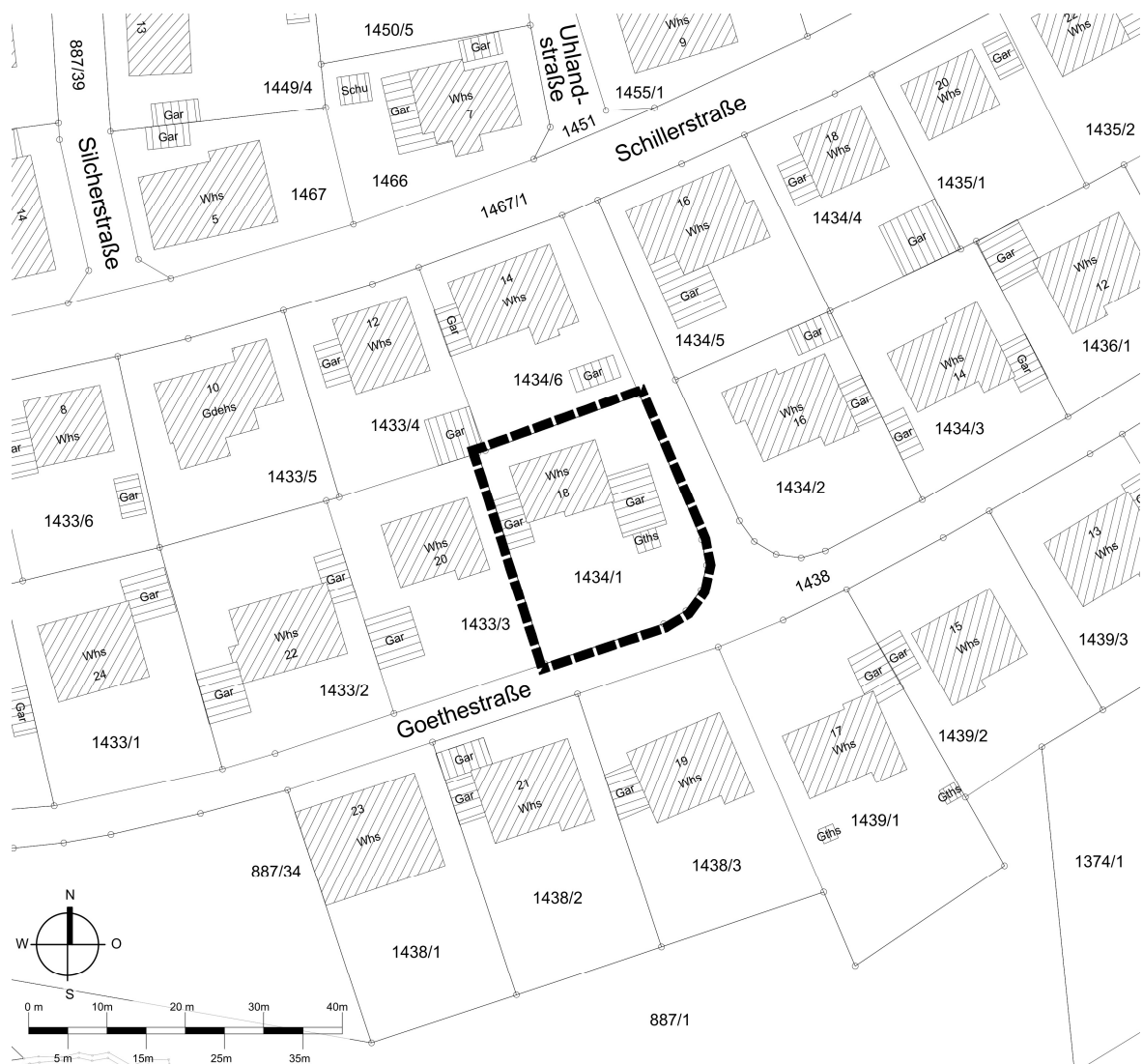
4. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Siedlungsgebiets von Grafenberg und wird im Süden und Osten durch die Goethestraße begrenzt. In Richtung Norden und Westen ist es von Wohnbebauung umgeben.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 1434/1.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt in dieser Abgrenzung ca. 0,06 ha

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



5. Umweltverträglichkeit

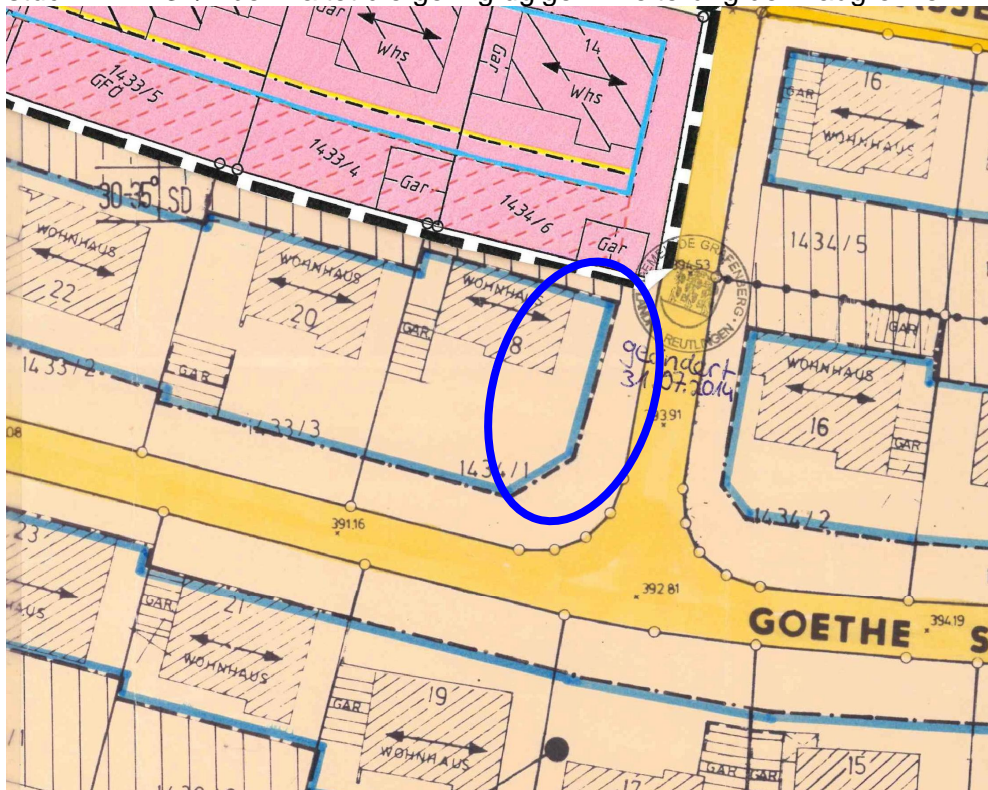
Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Die Grundzüge der Planung werden durch die geringfügige Erweiterung der Baugrenze und der Fläche für Nebenanlagen nicht berührt. Am ursprünglichen städtebaulichen Konzept wird festgehalten.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a (3) BauGB und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich (§ 1 a (3) S. 6 BauGB).

Gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Ziegelwasen, 2. Änderung“ ist nicht mit veränderten Auswirkungen auf die Umweltbelange und Belange des Artenschutzes zu rechnen.

6. Änderung des Bebauungsplans

Die Änderung des Bebauungsplans „Ziegelwasen, 2. Änderung“ für den Teilbereich Flurstück Nr. 1434/1 beinhaltet die geringfügige Erweiterung der Baugrenze.



Auszug aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan „Ziegelwasen, 1. Änderung“, rechtskräftig seit 27.06.1991, Bestandteil des Bebauungsplans „Ziegelwasen, 2. Änderung“, rechtskräftig seit 12.10.2017.



Auszug aus der Änderung des Bebauungsplans „Ziegelwasen, 2. Änderung“ für den Teilbereich Flurstück Nr. 1434/1 vom 19.12.2024

6.1 **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Bestimmung neuer Baugrenzen im Osten des Plangebietes geringfügig erweitert. Durch die weiter gefassten Baugrenzen wird den heutigen Nutzungsansprüchen Rechnung getragen.

6.2 **Fläche für Nebenanlagen**

Die Fläche für Nebenanlagen wird analog zur neuen Baugrenze ebenfalls geringfügig nach Osten erweitert. Dadurch wird den heutigen Nutzungsansprüchen Rechnung getragen.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Ziegelwasen, 2. Änderung“ vom 26.09.2017, rechtskräftig seit 12.10.2017.

7. **Örtliche Bauvorschriften**

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ziegelwasen, 2. Änderung“ vom 26.09.2017, rechtskräftig seit 12.10.2017.

Reutlingen, den 19.12.2024

Grafenberg, den 19.12.2024

Clemens Künstler
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Volker Brodbeck
Bürgermeister