

Sitzungsvorlage
Gemeinderat

zu TOP 10 öffentlich (Presse: ja)	Amt Stabstelle Gemeindeplanung
zu TOP nichtöffentlich	Aktenzeichen: 023.222 621.41 - LB
Sitzung am: 11.03.2020	Datum: 25.02.2020
Bebauungsplan "Beim Steppbachwiesle 1. Änderung" - Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB	

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Vor dem Hintergrund der Veräußerung der Flurstücke 15856 und 15857 an einen Investor, soll der seit 21.07.2015 rechtsverbindliche Bebauungsplan "Beim Steppbachwiesle" dahingehend geändert werden, dass auf dem ausgewiesenen Plangebiet eine Reihenhausbauung möglich gemacht wird. Ebenso wird der Kindergarten vom Planungsbereich umfasst.

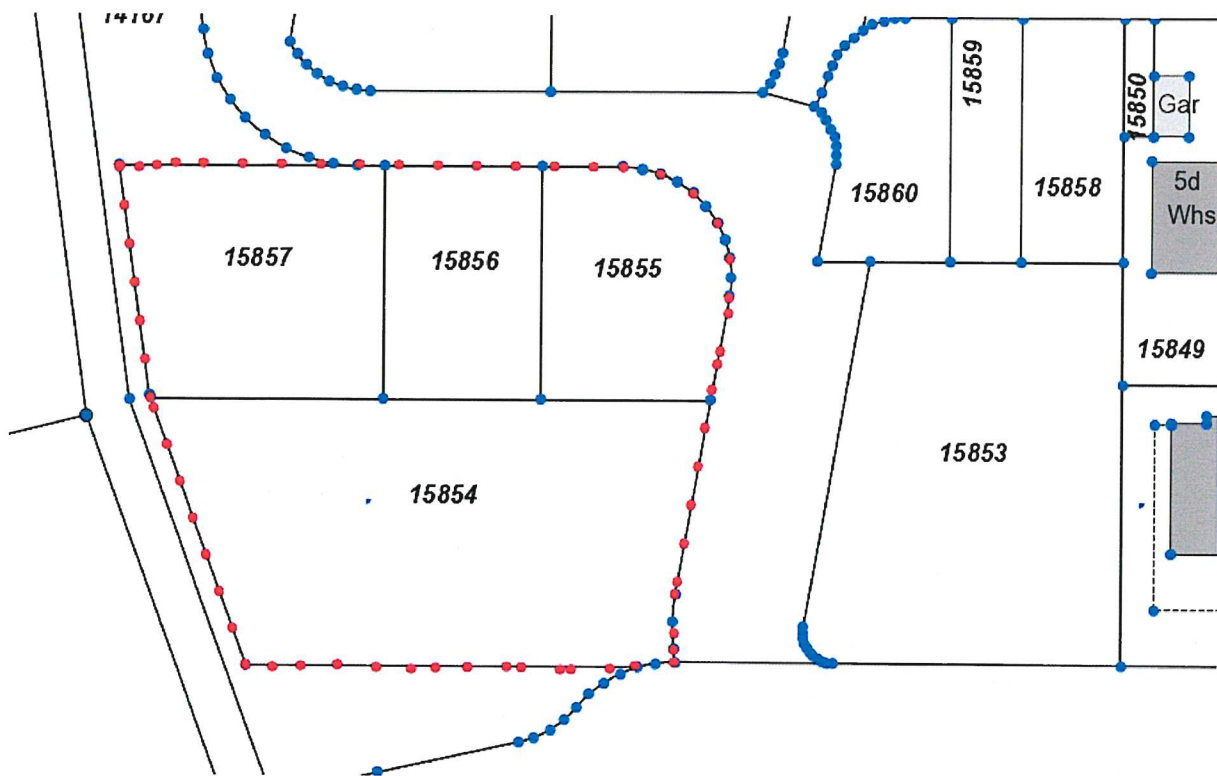
2. Vereinfachtes Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist nur zulässig, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Das ist der Fall, wenn die Änderung das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht verändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Abweichungen von mindermem Gewicht, die die Planungskonzeption des Bebauungsplans unangetastet lassen, berühren die Grundzüge der Planung nicht. Die Abweichung muss also - soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein – durch das planerische Wollen gedeckt sein; es muss – mit anderen Worten – angenommen werden können, die Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Planungsgeber gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte (BVerwG, 29.01.2009, 4 C 16.07).

Laut Begründung zum Bebauungsplan "Beim Steppbachwiesle" liegt das städtebauliche Planungsziel in der Schaffung von neuem Wohnraum. Ebenfalls soll der Bebauungsplan den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelwohn-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern ermöglichen.

3. Beschlussvorschlag

Der Bebauungsplan "Beim Steppbachwiesle" wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Gegenstand der Änderung sind die Flurstücke 15854, 15855, 15856 und 15857, Gemarkung Hilzingen (siehe Planausschnitt vom 25.02.2020).



Hilzingen, 25.02.2020

B. Dennert

Dennert
Leiterin Stabstelle

Dr. Sigmar Schnutenhaus

Dr. Sigmar Schnutenhaus
1. Bürgermeisterstellvertreter

Gemeinde Hilzingen

Bebauungsplan

„Beim Steppbachwiesle, 1. Änderung“

Grundstücke Flst. Nrn.15 854, 15 855, 15 856 und 15 857

Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden



Satzung
über den Bebauungsplan
„Beim Steppbachwiesle, 1. Änderung“
Grundstücke Flst. Nrn. 15 854, 15 855, 15 856 und 15 857
Gemarkung Hilzingen

Änderung des Bebauungsplans „Beim Steppbachwiesle“ vom 21.07.2015
§13 BauGB Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren

Aufstellungsbeschluss, Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
3. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)
4. Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Flurstücke Nrn. 15854, 15 855, 15 856 und 15 857 Gemarkung Hilzingen gemäß beigefügtem Lageplan.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Bestandteile:

Bebauungsplan

- | | |
|--|----------------|
| 1. zeichnerischer Teil - Geltungsbereich | vom 25.02.2020 |
| 2. planungsrechtliche Festsetzungen | vom 25.02.2020 |

Beigefügt sind:

- | | |
|---------------------------------|----------------|
| 3. Begründung zum Bebauungsplan | vom 25.02.2020 |
|---------------------------------|----------------|

§ 3

Änderung des Bebauungsplans „Beim Steppbachwiesle“

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Beim Steppbachwiesle“ (rk. 21.07.2015) werden durch den Bebauungsplan „Beim Steppbachwiesle, 1. Änderung“ geändert. Die nicht geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Beim Steppbachwiesle“ (rk. 21.07.2015) gelten weiterhin.

§ 4

Inkrafttreten

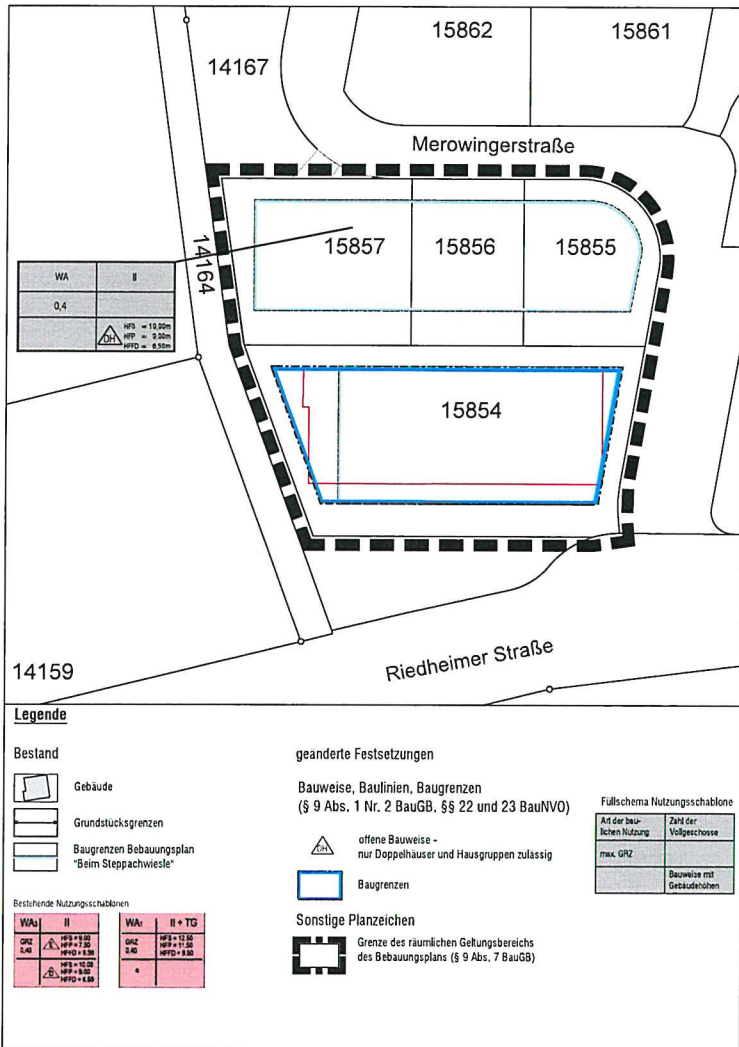
Die Satzung über den Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Hilzingen, den

Bürgermeister / in

Bekanntmachung / Inkrafttreten:



Bebauungsplan **"Beim Steppbachwiese, 1. Änderung"** **M 1:500** Gemarkung Hiltzingen

Planfertigung
Radolfzell, den 25.02.2020

Katastrerauszug Gemeinde Hiltzingen vom 12.12.2019

planungsfuchs
Waltraut Fuchs Dipl.-Ing. (FH)
Seestraße 41 78315 Radolfzell
tel 07732 538 2550 mobil 01737953533
mailto:planungsfuchs.de www.planungsfuchs.de

Bebauungsplan gem. § 13 BauGB **Verfahrensübersicht**

Aufstellungsbeschluss am 2020 öffentliche Bekanntmachung am

Öffentliche Auslegung Beschluss am öffentliche Bekanntmachung am

 durchgeführt vom bis einschließlich

Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange am

Beschluss über Bedenken und Anregungen am Satzungsbeschluss am

Ausfertigung der Satzung

Hiltzingen, den

....., Bürgermeister / in (Siegel)

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung

am

Gemeinde Hilzingen
Planungsrechtliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
„Beim Steppbachwiesle, 1. Änderung“
Gemarkung Hilzingen

Aufstellungsbeschluss, Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Beim Steppbachwiesle“ vom 21.07.2015 werden durch die folgenden Festsetzungen geändert. Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Beim Steppbachwiesle“ 21.07.2015.

1. Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO, § 22 Abs. 2 BauNVO

Es ist die offene Bauweise – nur Doppelhäuser und Hausgruppen - festgesetzt

Hilzingen, den 25.02.2020

Begründung zum Bebauungsplan „Beim Steppbachwiesle, 1. Änderung“

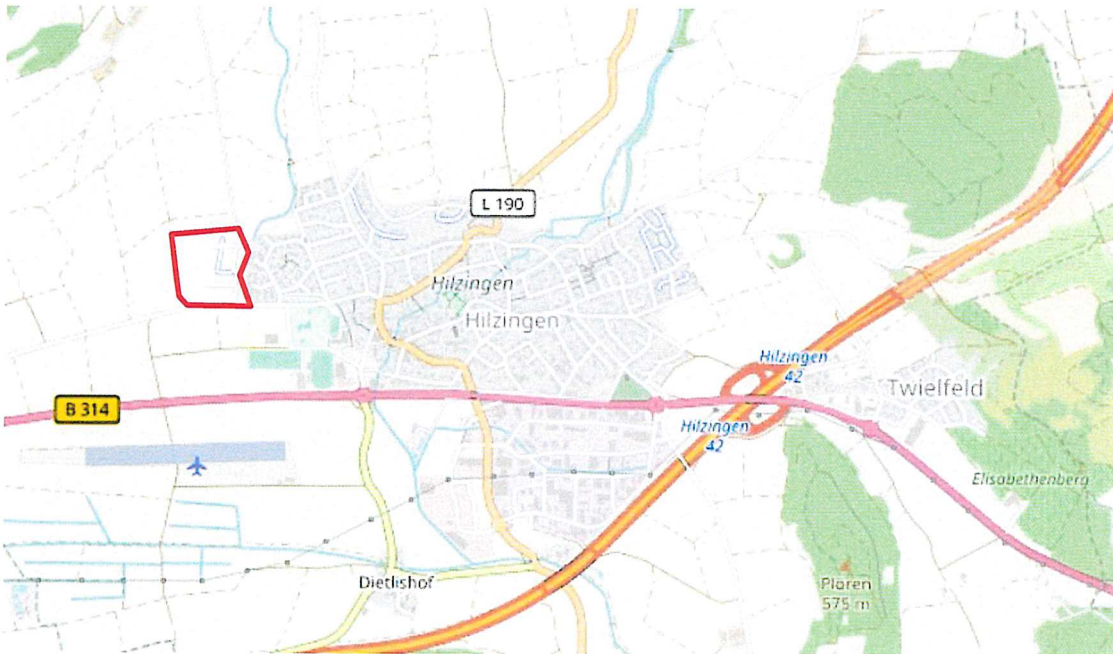
Gemarkung Hilzingen

§13 BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung

Aufstellungsbeschluss, Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

1. Anlass und Ziel der Aufstellung der Bebauungsplanänderung

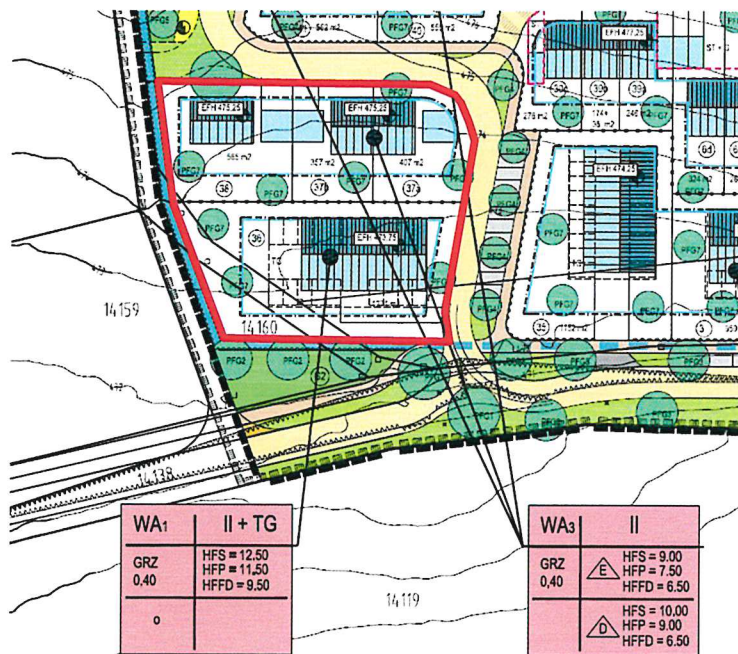
Für das Gebiet „Beim Steppbachwiesle“ im Nordwesten der Gemeinde Hilzingen wurde 2015 ein Bebauungsplan für ein Wohngebiet aufgestellt. Der Bebauungsplan bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung der bestehenden Wohngebiete nördlich der Riedheimer Straße in Richtung Nordwesten.



Mit dem Bebauungsplan „Beim Steppbachwiesle“ sollten vorwiegend Grundstücke für klassischen Einfamilienhausbau geschaffen werden. Im südlichen Bereich des Plans sind Teilbereiche für Geschosswohnungsbau, Doppel- und Reihenhausbau ausgewiesen.

In diesem Teil des Plangebiets entsteht auf einem Grundstück, das ursprünglich für Geschosswohnungsbau vorgesehen war, eine Kinderbetreuungseinrichtung. Nördlich daran angrenzend ist ein Baufenster für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Das nordöstliche Grundstück wird derzeit ebenfalls für die Kinderbetreuungseinrichtung benötigt.

Ausschnitt Bebauungsplan „Beim Steppbachwiesle“



Die Grundstücke Flst. Nrn 15 856 und 15 857 wurden von einem Investor erworben, der auf den beiden Grundstücken eine durchgehende Reihenhausbebauung verwirklichen will. Da in Hilzingen großer Bedarf insbesondere im Segment preisgünstiger Wohnungsbau für junge Familien besteht, soll durch die Änderung des Bebauungsplans die Voraussetzung für die beabsichtigte Bauweise geschaffen werden.

Da das bestehende Baufenster auch auf dem Grundstück Nr. 15 855 überbaubare Fläche ausweist, ist dieser in den Geltungsbereich einbezogen. Die Bebauungsplanänderung ermöglicht so langfristig die bauliche Nutzung des Grundstücks, das derzeit noch für die Kinderbetreuungseinrichtung genutzt werden soll.

Auf dem Grundstück Nr. 15 854 war ursprünglich ein Baufenster mit einer Nutzungsschablone für eine Wohnbebauung in offener Bauweise vorgesehen. Da nun ein Kinderbetreuungseinrichtung gebaut wird, ist das Baufenster in seiner Länge nicht ausreichend. Es soll deshalb auf die geplante Bebauung angepasst werden. Die Art der Nutzung – Allgemeines Wohngebiet – WA - muss nicht verändert werden, da Kinderbetreuungseinrichtung in einem WA grundsätzlich zulässig sind.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Beim Steppbachwiesle“ sollen unverändert weiter gelten.

2. Lage, Beschreibung und Größe der Bebauungsplanänderung

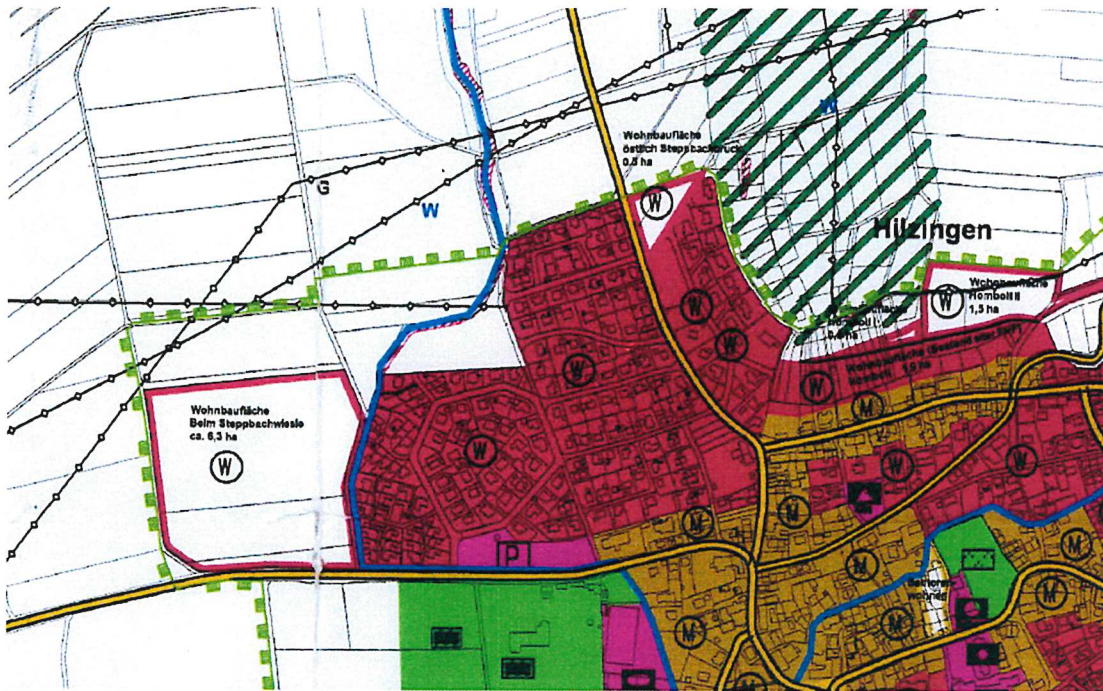
Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 15 854, 15 855, 15 856 und 15 857 mit insgesamt einer Fläche von ca. 2.577 qm. Sie sind im Bebauungsplan „Beim Steppbachwiesle“ als WA 1 und WA 3 ausgewiesen.

Die Grundstücke liegen an der Merowingerstraße.

Die genaue Abgrenzung ist dem beigegeführten Abgrenzungslageplan zu entnehmen.

3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hilzingen, 2006 in Kraft getreten, ist das Planungsbiet als Wohnbaufläche dargestellt.



Flächennutzungsplan der Gemeinde Hilzingen

4. Verfahren nach § 13 BauGB

Das geplante Vorhaben kann aus folgenden Gründen im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden:

- die Grundzüge der Planung werden nicht berührt
- der Bebauungsplan und die Änderung begründen nicht die Zulässigkeit von solchen Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG durchzuführen ist.

5.1 Inhalt der Bebauungsplanänderung Bebauungsplan Beim Steppbachwiesle

Bauweise

Für die Grundstücke Nrn. 15 857 und 15 856 gilt die Nutzungsschablone WA₃ mit folgenden Festsetzungen:

WA - Allgemeines Wohngebiet gem. BauNVO
II Vollgeschosse 2
Grundflächenzahl GRZ 0,40

nur **Einzelhäuser** zulässig mit

HFS Maximale Firsthöhe Satteldach 9,00m

HFP maximale Firsthöhe Pultdach 7,50m

HHFD maximale Firsthöhe Flachdach 6,50m

nur **Doppelhäuser** zulässig mit

HFS Maximale Firsthöhe Satteldach 10,00m

HFP maximale Firsthöhe Pultdach 9,00m

HHFD maximale Firsthöhe Flachdach 6,50m

Nutzungsschablone überholt

WA ₃	II
GRZ 0,40	 HFS = 9.00 HFP = 7.50 HHFD = 6.50
	 HFS = 10.00 HFP = 9.00 HHFD = 6.50

Bebauungsplan Beim Steppbachwiesle, 1. Änderung geänderte planungsrechtliche Festsetzungen

Bauweise

Die Bebauungsplanänderung sieht die Änderung Bauweise von Einzel- oder Doppelhausbebauung in die Bauweise „Doppelhäuser und Hausgruppen“ vor, um die Bebauung mit Reihenhäusern zu ermöglichen.

WA - Allgemeines Wohngebiet gem. BauNVO
II Vollgeschosse 2
Grundflächenzahl GRZ 0,

nur **Doppelhäuser und Hausgruppen** zulässig mit

HFS Maximale Firsthöhe Satteldach 10,00m

HFP maximale Firsthöhe Pultdach 9,00m

HHFD maximale Firsthöhe Flachdach 6,50m

Nutzungsschablone neu

WA ₃	II
GRZ 0,40	
	 HFS = 10.00 HFP = 9.00 HHFD = 6.50

Baugrenzen

Auf dem Grundstück Nr. 15 854 wird das Baufenster auf das geplante Bauvorhaben mit einer Kinderbetreuungseinrichtung angepasst. Die Baugrenze wird auf den Mindestgrenzabstand von 2,50m nach Osten und Westen verlängert. Die Tiefe des Baufenster mit 18,85 m muss nicht verändert werden.

Die Nutzungsschablone mit den Nutzungsdaten muss ebenfalls nicht verändert werden, da sich die geplante Kindertagesstätte in Art der Nutzung, Bauweise, maximalen Höhen und Geschosigkeit innerhalb des Rahmens bewegt.

Die GRZ wird auf dem Grundstück Nr. 15 854 überschritten. Da Nebenanlagen und Stellplätze für die Kindertagesstätte auf dem Grundstück Nr. 15 855 angelegt werden, ist die GRZ für beide Grundstücke unter 0,4.

WA ₁	II + TG
GRZ 0,40	HFS = 12.50 HFP = 11.50 HHFD = 9.50
0	

Alle anderen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert.

Da der östliche Teil des Grundstücks an der Grenze zum Grundstück Flst. Nr. 14 164 (Weg + Retentionsfläche) nicht gänzlich von der Verkehrsfläche „Merowinger Straße“ anfahrbar ist, muss ggf. ein Überfahrtsrecht über das Grundstück Nr. 14 167 (außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung) eingetragen werden. Das Pflanzgebot PFG2 darf nicht entfallen und muss deshalb in der Lage verändert werden.

Hilzingen, den 25.02.2020

planungfuchs

Waltraut Fuchs

Seestraße 41

tel 07732 988 2550

mail@planungfuchs.de



Dipl.Ing. (FH)

78315 Radolfzell

mobil 01737535331

www.planungfuchs.de

mail@planungfuchs.de www.planungfuchs.de