

Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften Erweiterung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Anzahl Vollgeschosse
GRZ = Grundflächenzahl	GFZ
Bauweise	

Art der Baulichen Nutzung (Baugebiete)

- WR Reines Wohngebiet (WR)

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschossflächenzahl
- II Anzahl Vollgeschosse
- o offene Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Nebenanlagen / Garagen (Ga)

Verkehrsflächen u. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- WW Wirtschaftsweg

Sonstige Planzeichen

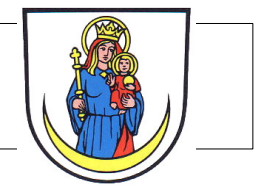
- geplante Flurstücksgrenze (unverbindlich)

Plangrundlage

- Bestehende Grundstücksgrenze (Kataster)
- 326/1 Flurstücknummer
- bestehende Gebäude mit Hausnummer

Hinweise

- Waldabstand (nachrichtlich)



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Heldbauer Nord, 2. Erweiterung"

Verfahren :

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am _____
Ortsübliche Bekanntmachung	am _____
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am _____
Ortsübliche Bekanntmachung	am _____
Öffentliche Auslegung	vom _____
	bis _____
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am _____
In Kraft treten durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am _____

Ausfertigung:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften, jeweils mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text, mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Schonach, den _____
Jörg Frey, Bürgermeister

Bearbeitung:



LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Fritz-Elsas-Straße 31 09.07.2019
70174 Stuttgart
Telefon 0711 / 6454-0
Telefax 0711 / 6454-100

Berit Öttinger

Gemeinde Schonach

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Heldbauer - Nord“
2. Erweiterung

ENTWURF

Stand 13.08.2019

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Heldbauer - Nord“, 2. Erweiterung

Auftraggeber:

Gemeinde Schonach

Verfasser:

KE

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Fritz-Elsas-Straße 31

70174 Stuttgart

Tel. +49 711 6454-2108

Fax +49 711 6454-2100

www.kommunalentwicklung.de

Berit Ötinger

Inhalt

A	Satzung	1
§ 1	Gegenstand der Erweiterung	1
§ 2	Inhalte der Erweiterung	1
§ 3	Bestandteile der Erweiterung	1
§ 4	Inkrafttreten	1
B	Zeichnerische Festsetzungen	2
C	Begründung	4
1.	Planungsanlass / Inhalte der Planung	4
2.	Lage und Größe des Erweiterungsgebietes	4
3.	Verfahren	4

A Satzung

der Gemeinde Schonach über die 1. Erweiterung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Heldbauer - Nord“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Der Gemeinderat der Gemeinde Schonach hat am **XX.XX.2019** die 2. Erweiterung des Bebauungsplans „Heldbauer - Nord“ mit Satzungsbeschluss vom 26.04.1972, in Kraft getreten am 20.05.1972, mit den bestehenden Festsetzungen beschlossen.

§ 1 Gegenstand der Erweiterung

Gegenstand der Erweiterung sind der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Heldbauer-Nord“ mit Satzungsbeschluss vom 26.04.1972, in Kraft getreten am 20.05.1972, die 1. Änderung mit Satzungsbeschluss vom 18.02.1976, in Kraft getreten am 30.04.1976 und die 2. Änderung und 1. Erweiterung (nicht rechtskräftig). Die Abgrenzung für den Geltungsbereich der 2. Erweiterung ergibt sich aus dem Lageplan vom 09.07.2019 und der Begründung vom 10.07.2019 ergänzt am 13.08.2019.

§ 2 Inhalte der Erweiterung

Im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um Teile des Grundstücks Flst. Nr. 192/1, derzeit Waldfläche, erweitert und soll zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Die Erweiterung beinhaltet zeichnerische Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und den Standort von Garagen sowie die planungsrechtliche Sicherung eines bestehenden Wirtschaftsweges.

1

§ 3 Bestandteile der Erweiterung

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Erweiterung des zeichnerischen Teils zum Bebauungsplan vom 09.07.2019 und der Begründung vom 10.07.2019. Beigefügt sind der Lageplan und die Begründung.

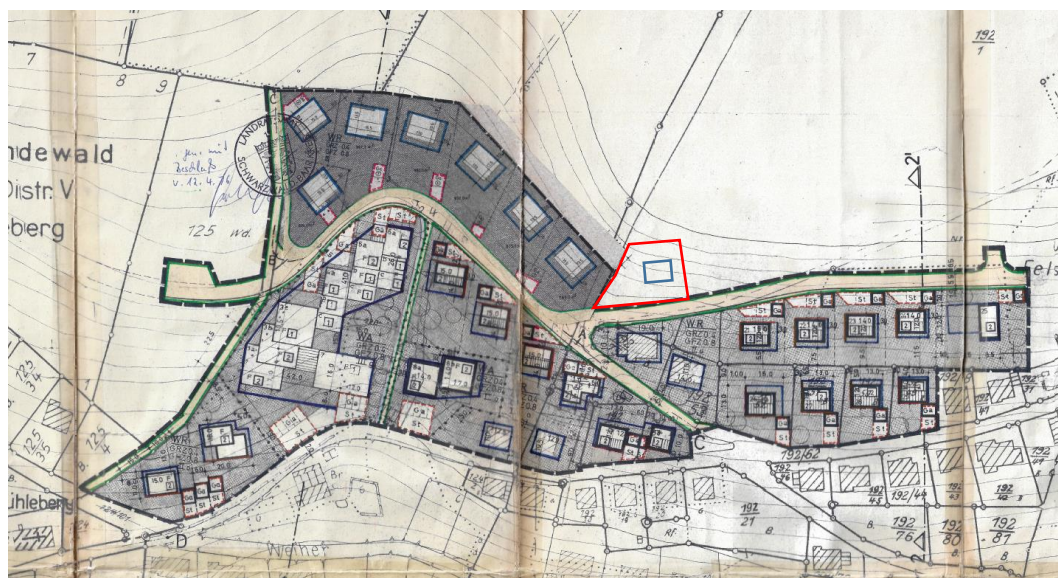
§ 4 Inkrafttreten

Die 2. Erweiterung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Heldbauer - Nord“ der Gemeinde Schonach tritt mit ihrer örtüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

B Zeichnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen des Geltungsbereichs werden erweitert.

Es gelten die Festsetzungen der Nutzungsschablone für das Reine Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO. In der Nutzungsschablone werden die Regelungen zur Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, die Grundflächenzahl mit 0,4 als Obergrenze, die Geschossflächenzahl mit 0,8 sowie die Bauweise als offene Bauweise belassen.



Bebauungsplan „Heldbauer - Nord“, in Kraft getreten am 15.06.1972



Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften Erweiterung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Anzahl Vollgeschosse
GRZ = Grundflächenzahl	GFZ
Bauweise	

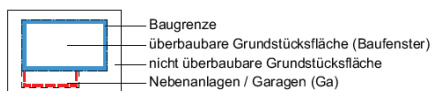
Art der Baulichen Nutzung (Baugebiete)

- WR** Reines Wohngebiet (WR)

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschossflächenzahl
- II Anzahl Vollgeschosse
- o offene Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen



Verkehrsflächen u. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- WW** Wirtschaftsweg

Sonstige Planzeichen

- geplante Flurstücksgrenze (unverbindlich)

Plangrundlage

- Bestehende Grundstücksgrenze (Kataster)
- 326/1 Flurstücknummer
- bestehende Gebäude mit Hausnummer

Hinweise

- Waldabstand (nachrichtlich)

C Begründung

1. Planungsanlass / Inhalte der Planung

Im Südwestlichen Bereich des Grundstückes Flst. Nr. 192/1 soll ein Wohnhaus mit einer Wohneinheit errichtet werden.

Das Plangebiet grenzt im Norden an das Gebiet Vogleck und damit unmittelbar an die Waldgrenze an. Bergseits wird das Gebiet über den Alfred-Feudel-Weg erschlossen. Im westlichen Bereich des Grundstückes verläuft ein bereits bestehender öffentlicher Wirtschaftsweg. Im Westen, entlang der Ginsterstraße befinden sich Wohngebäude. Nördlich des Alfred-Feudel-Weges also bergseits, sind bisher noch keine Gebäude erschlossen. Im Süden, talseits, befinden sich acht Gebäude.

Durch die Beibehaltung der ursprünglichen Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich die zukünftige Bebauung in das bestehende Ortsbild einfügt und der Bestand sinnvoll ergänzt wird. In der Vergangenheit wurden bereits Befreiungen für Dachgauben erteilt. Um die Grundzüge der Planung beizubehalten, wurden bewusst die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans beibehalten. Im Einzelfall sollen durch Befreiungen Änderungen vorgenommen werden können.

Nach der Landesbauordnung beträgt der Abstand von Gebäuden zu Wäldern grundsätzlich 30 m. Der Abstand wurde nachrichtlich in den Lageplan aufgenommen.

Aufgrund von § 39 BNatSchG dürfen während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) keine Rodungen vorgenommen werden. Derzeit wird eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Von Beeinträchtigungen wird nicht ausgegangen.

Der bestehende öffentliche Wirtschaftsweg im westlichen Bereich des Plangebiets wird planungsrechtlich gesichert.

2. Lage und Größe des Erweiterungsgebietes

Die Erweiterung betrifft das Flurstück Nr. 192/1, welches südlich vom Vogleck am Waldrand liegt. Die Gesamtfläche der Erweiterung beträgt 945 m².

3. Verfahren

Durch die Erweiterung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Somit kann das Erweiterungsverfahren im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Bei der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Aufstellung:

Gemeinde Schonach, den XX.XX.2019

Jörg Frey, Bürgermeister

Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, den XX.XX.2019

Berit Ötinger