

Satzung

über die 3. Änderung des Bebauungsplanes
„Ortsetter“, Schwerzen
im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

Aufgrund den §§ 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) und § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg i.d.F. 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S 698) jeweils in der letztgültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen am 22.05.2023 die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsetter“, Schwerzen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Entsprechend des zeichnerischen Teils vom 22.05.2023 beschränkt sich der Änderungsbereich auf das Grundstück Flst.Nr. 64/2, Gemarkung Schwerzen

§ 2

Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Inhalt der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus den zeichnerischen Darstellungen des Lageplanes sowie der Änderungen des Textteils – beides in der Fassung vom 22.05.2023

Die übrigen Festsetzungen der bisherigen Bebauungsvorschriften gelten mit der Maßgabe weiterhin, dass lediglich die im Änderungsbereich entgegenstehenden bisherigen Festsetzungen keine Anwendung mehr finden.

§ 3

Bestandteile der Satzung

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

1. Lageplan (zeichnerischer Teil) in der Fassung vom 22.05.2023
2. Änderung der textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 22.05.2023
3. Begründung in der Fassung vom 22.05.2023

§ 4

Inkrafttreten

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsetter“, Schwerzen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Wutöschingen, den 22.05.2023


Georg Eble, Bürgermeister



Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.05.2023 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 22.05.2023 zu Grunde liegt und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Wutöschingen, den 22.05.2023


Georg Eble, Bürgermeister



3. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsetter“, Gemarkung Schwerzen

Änderung der textlichen Bauungsvorschriften

Die textlichen Bauungsvorschriften vom 20.06.1982 werden wie folgt geändert bzw. ergänzt (*Änderung und Ergänzung in Sperrschrift und Fettdruck*):


4. Baugestaltung

4.3 Die Traufhöhe, bezogen auf Oberkante fertige Straßenhöhe gemessen in Gebäudemitte Außenkante Wand bis Unterkante Sparren bei eingeschossiger Bebauung beträgt maximal 4,50 m, bei zweigeschossiger Bauweise mindestens 4,50 m bis maximal 6,00 m. ***Im Bereich der Bauungsplanänderung vom 22.05.2023 erfolgt die Regelung der Gebäudehöhen für Flurstück Nr. 64/2 über die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 9,35 m.***

4.4. Die Dachneigung von 28 -36 Grad wird festgesetzt. ***Im Bereich der Bauungsplanänderung vom 22.05.2023 ist es darüber hinaus auch möglich für Flurstück Nr. 64/2 ein Flachdach aufzubringen.***

4.6 Als Dachdeckung sind Ziegel im Farbton rot/rotbraun zu verwenden. ***Im Bereich der Bauungsplanänderung vom 22.05.2023 gilt dies für Flurstück Nr. 64/2 bei Aufbringen eines Flachdachs nicht.***

Wutöschingen, 22.05.2023.


Georg Eble, Bürgermeister



Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsetter“, Schwerzen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

1. Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan „Ortsetter“, Schwerzen - aufgestellt im Jahr 1973 - wurde in der Gemeinderatssitzung vom 13. September 1982 erstmals, in der Gemeinderatssitzung vom 27.10.2014 zum zweiten Mal geändert.

Nunmehr beabsichtigt der Eigentümer des bereits mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks Flurstück Nr. 64/2 einen Umbau des dort stehenden Anwesens vorzunehmen. Da das Obergeschoss nur über eine geringe Geschosshöhe verfügt, muss für eine wirtschaftlich effiziente Ausnutzung des Gebäudes und der Schaffung von weiterem, attraktiven Wohnraum anstelle des bestehenden Satteldachs ein neues Flachdach aufgebracht werden, was jedoch die Vorgaben des Bebauungsplanes so nicht zulassen. Darüber hinaus zeigt das konkrete Bauvorhaben verschiedentliche Abweichungen zum Bebauungsplan, sodass sich der Bedarf einer dritten Änderung - räumlich beschränkt auf das Flurstück Nr. 64/2 - wie folgt ergibt:

1. Unter Punkt 2 der Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung geregelt und auf die Festsetzungen im Bebauungsplan verwiesen. Im dortigen zeichnerischen Teil ist für das Grundstück eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt.
Das konkret geplante Bauvorhaben überschreitet die festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,6 um 83 m². Diese soll deshalb im zeichnerischen Teil von 0,6 auf 0,7 erhöht werden.
Im dortigen zeichnerischen Teil ist für das Grundstück eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.
Das konkret geplante Bauvorhaben überschreitet die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4. Diese soll deshalb im zeichnerischen Teil von 0,4 auf 0,5 erhöht werden.
2. Unter Punkt 3.2 ist das Baufenster für das Bauvorhaben verbindlich festgelegt.
Das Bauvorhaben überschreitet mit der Terrasse und dem Raum „Essen“ über den bestehenden Garagen die überbaubare Fläche. Das Baufenster muss somit verändert und an das konkret geplante Bauvorhaben angepasst werden.
3. Unter Punkt 4.3 wird die Traufhöhe, bezogen auf Oberkante fertige Straßenhöhe, gemessen in Gebäudemitte Außenkante Wand bis Unterkante Sparren bei eingeschossiger Bauweise maximal 4,50 m bis maximal 6,00 m zugelassen.
Da das bisherige Satteldach durch ein Flachdach ersetzt werden soll, wird die Höhenbegrenzung des Gebäudes mittels Festsetzung einer Firsthöhe von 9,35 m geregelt werden.
4. Unter Punkt 4.4 wird eine Dachneigung von 28-36° festgesetzt.
Aufgrund der geringen Geschosshöhe soll das alte Satteldach entfernt und durch ein Flachdach mit Dachterrasse ersetzt werden, um so das Gebäude wirtschaftlich effizient optimal nutzen zu können. Die bisher nicht vorhandene Möglichkeit zum Bau eines Flachdachs (bei gleichzeitigem Wegfall einer Dachneigung) wird mitaufgenommen.

5. Unter Punkt 4.6 ist festgelegt, dass als Dachdeckung Ziegel im Farbton rot/rotbraun zu verwenden sind.
Da ein Flachdach ohne Ziegeleindeckung geplant ist, entfällt Punkt 4.6 ersatzlos.

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den konkret geplanten Umbau des Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Flst.Nr.64/2 geschaffen werden, was eine deutlich effizientere bauliche Nutzung des Anwesens ermöglicht.

3. Inhalt der Planänderung

Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet - räumlich beschränkt auf das Flurstück Nr. 64/2 - eine entsprechende Anpassung der betreffenden textlichen Festsetzungen:

- a. *Punkt 4.3: Die Höhe des Gebäudes wird über eine max. zulässige Firsthöhe von 9,35 m geregelt.*
- b. *Punkt 4.4: Neben der Dachneigung von 28-36° kann auch ein Flachdach errichtet werden.*
- c. *Punkt 4.6: beim Flachdach keine Anwendung*

sowie eine entsprechende Anpassung – ebenfalls räumlich beschränkt auf das Flurstück Nr. 64/2 - im zeichnerischen Teil (neue Nutzungsschablone):

- d. *Punkt 2: Die Geschossflächenzahl wird im zeichnerischen Teil von 0,6 auf 0,7 erhöht; die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,5.*
- e. *Punkt 3.2: das entsprechende Baufenster wird zeichnerisch im Bebauungsplan angepasst.*
- f. *Punkt 4.4: Die Dachneigung von 28-36° wird festgesetzt oder alternativ ein Flachdach*

4. Räumlicher Geltungsbereich

Entsprechend des zeichnerischen Teils vom 22.05.2023 beschränkt sich der Änderungsbereich auf das Grundstück Flst.Nr. 64/2, Gemarkung Schwerzen.

5. Auswirkungen der Planänderungen

- 5.1. Infrastruktur: keine zusätzlichen Infrastruktureinrichtungen gemeindeseitig erforderlich.
- 5.2. Erschließung: keine Erschließungsmaßnahmen gemeindeseitig erforderlich.
- 5.3. Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der dort genannten Schutzgüter bestehen nicht.

6. Vereinfachtes Verfahren

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, weder Vorhaben geplant sind, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet.

Wutöschingen, den 22.05.2023



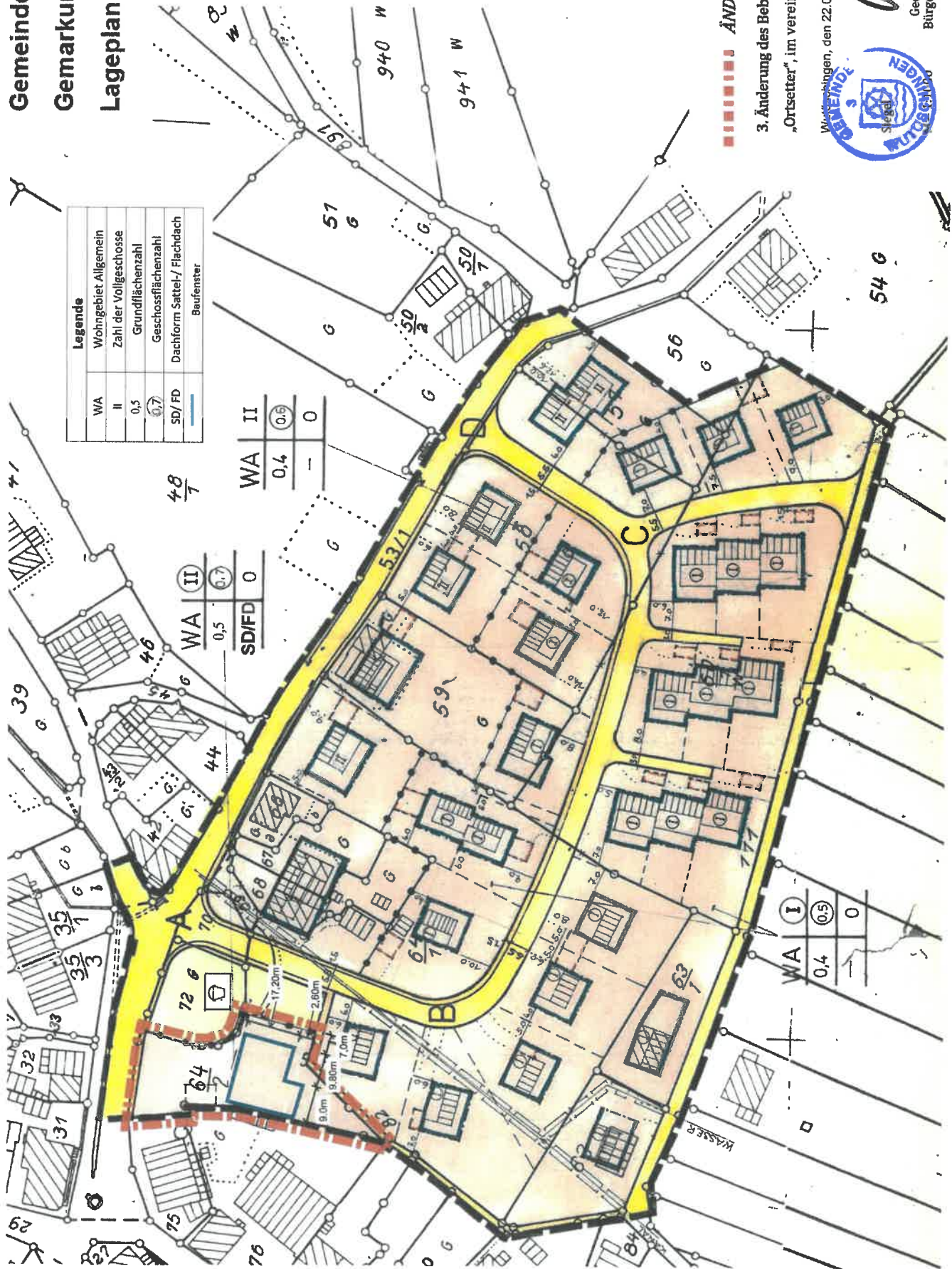

Georg Eble, Bürgermeister

Gemeinde Wutöschingen

Gemarkung Schwerzen

Lageplan 1:1000


Legende	
WA	Wohngelbiet Allgemein
II	Zahl der Vollgeschosse
0,5	Grundflächenzahl
0,7	Geschossflächenzahl
SD/FD	Dachform Sattel-/Flachdach
—	Baufenster



■■■■■ ÄNDERUNGSBEREICH

3. Änderung des Bebauungsplan „Ortsetter“, im vereinfachten Verfahren.

Wutöschingen, den 22.05.2023



Georg Eble,
Bürgermeister