

STADT NEUBULACH

Bebauungsplan „Turmstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften

1. Änderung

Fassung vom 12.05.2020

Redaktionelle Ergänzung vom 27.08.2020

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss		am	05.12.2019
Billigung des Entwurfs sowie Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit		am	27.05.2020
Ortsübliche Bekanntmachung Offenlage		am	29.05.2020
Öffentliche Auslegung		vom	15.06.2020
		Bis	17.07.2020
Billigung des Entwurfs sowie Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstiger TöBs		am	27.05.2020
Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger TöBs		vom	17.07.2020
		Bis	21.08.2020
Satzungsbeschluss		am	23.09.2020
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gemäß § 10 (3) BauGB	am	25.09.2020

Satzung

über die 1. Änderung des Bebauungsplans „Turmstraße“

Der Gemeinderat der Stadt Neubulach hat am aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in der am Tag des Offenlagebeschlusses rechtskräftigen Fassungen – die 1. Änderung des Bebauungsplans „Turmstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Turmstraße“ ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 12.05.2020 maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 12.05.2020
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 12.05.2020
C	Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom 27.08.2020

Anlagen

D	Begründung	in der Fassung vom 12.05.2020
---	------------	-------------------------------

§ 3

Änderungsinhalte

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Turmstraße“ betrifft den zeichnerischen Teil, der durch das Deckblatt in der Fassung vom 12.05.2020 geändert wird, sowie die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, die Hinweise und die Begründung im dargestellten Umfang.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 5

Inkrafttreten

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans „Turmstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Neubulach, den 25.09.2020

.....
Petra Schupp
Bürgermeisterin

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieser Bebauungsplanänderung mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Neubulach, den 25.09.2020

.....
Petra Schupp
Bürgermeisterin

Teil A - Deckblatt zur 1. Änderung

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans

(siehe separates Deckblatt in der Fassung vom 12.05.2020)

Darstellungshinweis:

Ergänzungen sind in **roter** Farbe gekennzeichnet. Zur besseren Vergleichbarkeit mit den Festsetzungen des Bebauungsplans „Turmstraße“ wird die darin enthaltene Auflistungs-Struktur für die 1. Änderung übernommen.

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den am Tag des Offenlagebeschlusses rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A 5 Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind allgemein zulässig. Garagen (Ga) und Carports (Cp) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Im Mischgebiet sind zusätzlich Tiefgaragen (Tg) nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Tiefgaragenein-/ausfahrten sind nur in den in der Planzeichnung hierfür gekennzeichneten Bereichen

- von der Calwer Straße

- der Verkehrsfläche in Verlängerung der Turmstraße in Richtung Westen zulässig.

Die Anzahl der Zufahrten im gekennzeichnetem Bereich der Calwer Straße wird auf eine Zu-/Abfahrt beschränkt. Die Anzahl der Zufahrten im gekennzeichneten Bereich der Verlängerung Turmstraße wird auf zwei Zu-/Abfahrten beschränkt.

Stellplätze, Garagen und Carports sind in Ihrer Lage so anzuordnen und gegebenenfalls von der Grenze des Baugrundstücks zum öffentlichen Straßenraum zurückzusetzen, dass ein problemloses Ein- und Ausfahren auf die Verkehrsflächen gewährleistet ist.

Teil C - Hinweise

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung gilt hinsichtlich den Hinweisen zur Geotechnik und Geologie (Punkt B 3 des Bebauungsplans „Turmstraße“ folgendes:

1 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation (Oberer Buntsandstein).

Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violett Horizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (...) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Teil D - Begründung

1 Planerfordernis / bestehendes Baurecht

Die Turmstraße im Bereich zwischen Hohenbergstraße und Turmstraße ist gemäß dem derzeit gültigen Bebauungsplan „Turmstraße“ als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Im östlichen Teil wird die Zweckbestimmung beschränkt auf die Nutzung als Fuß- und Radweg. Im westlichen Teil ist ebenfalls ein Fuß- und Radweg festgesetzt, jedoch darf in diesem Bereich von Süden kommend mit Fahrzeugen zu den Stellplätzen der angrenzenden Grundstücke zugefahren werden. Eine Ausnahme von den Festsetzungen wird Einsatzfahrzeugen und der Müllabfuhr eingeräumt, die die Verkehrsfläche uneingeschränkt nutzen dürfen. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll die Verkehrsfläche als Straßenverkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung ausgewiesen werden, da sich die Festsetzung als reiner Fuß- und Radweg an dieser Stelle nicht als zweckmäßig erwiesen hat und durch die Änderung eine vereinfachte Erreichbarkeit des Ärztehauses ermöglicht werden kann. Zudem haben sich auf dem Flurstück Nr. 91/2 bauliche Änderungen ergeben, die nicht innerhalb des aktuell ausgewiesenen Baufensters realisiert werden können. Das bestehende Baufenster auf dem Flurstück Nr. 91/2 soll vergrößert werden um eine größere Nachverdichtung an dieser innerörtlichen Stelle zu ermöglichen.

2 Abgrenzung und Größe des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Turmstraße“ ist dem unten angeführten Lageplan zu entnehmen (Darstellung ohne Maßstab) und umfasst das Flurstück Nr. 91/2 sowie ein Teil des Flurstücks 1247 mit einer Gesamtfläche von ca. 1740 m². Die Fläche befindet sich im Norden des Kernorts im Umkreis der Turmstraße.



3 **Bebauungsplan der Innenentwicklung / Verfahren nach § 13a BauGB**

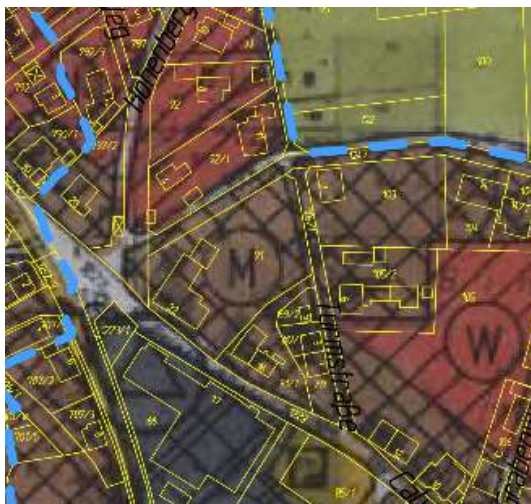
Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB ist für Bebauungspläne anzuwenden, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB sind im vorliegenden Fall erfüllt:

- Bei der geringfügigen Umstrukturierung des Plangebiets handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung.
- Die festgesetzte Grundfläche liegt unterhalb der Grenze von 20.000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB.
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

4 **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)**

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Teinachtal, dem die Stadt Neubulach angehört, sind die Flächen entsprechend ihrer aktuellen Nutzung als gemischt genutzte Fläche dargestellt. Da sich die Flächennutzung nicht ändert, wird der



Bebauungsplan wird demnach aus dem FNP entwickelt.

Ausschnitt FNP (ohne Maßstab)

5 Artenschutz

Im Zuge der Bebauungsplan-Aufstellung sind umweltbezogene und artenschutzrechtliche Belange intensiv untersucht und entsprechende Maßnahmen umgesetzt worden. Aus aktueller Kenntnis gibt es keinerlei Anhaltspunkte für das Vorkommen geschützter Arten. Durch die vorgenommenen Anpassungen der Verkehrsfläche sowie des Baufensters ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen.

6 Änderungsinhalte

Die 1. Änderung bezieht sich auf ein Deckblatt, welches im abgegrenzten Bereich den bisherigen Bebauungsplan überplant sowie auf die geringfügig angepassten planungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich der Verkehrsfläche in Verlängerung der Turmstraße in Richtung Westen.

Die textlichen Hinweise zu den planungsrechtlichen Festsetzungen, die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die Hinweise zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie die Festsetzungen im zeichnerischen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans, der vom Geltungsbereich der 1. Änderung nicht erfasst werden, haben weiterhin Bestand.

Die Änderung des Bebauungsplans ist notwendig, um die städtebaulichen Ziele der Stadt Neubulach weiterzuverfolgen und um eine zweckmäßige Nutzung der Straße sowie eine sinnvolle weitere Nachverdichtung zu ermöglichen.