

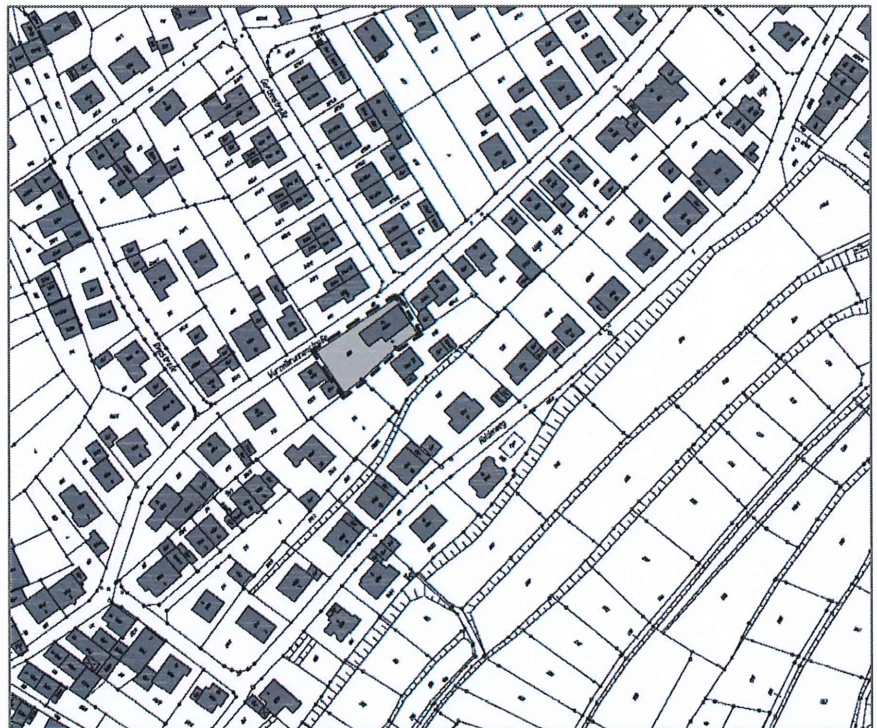
Gemeinde Ihringen

Bebauungsplan „Wurzelbrunnen-Kammerten“

4. Änderung

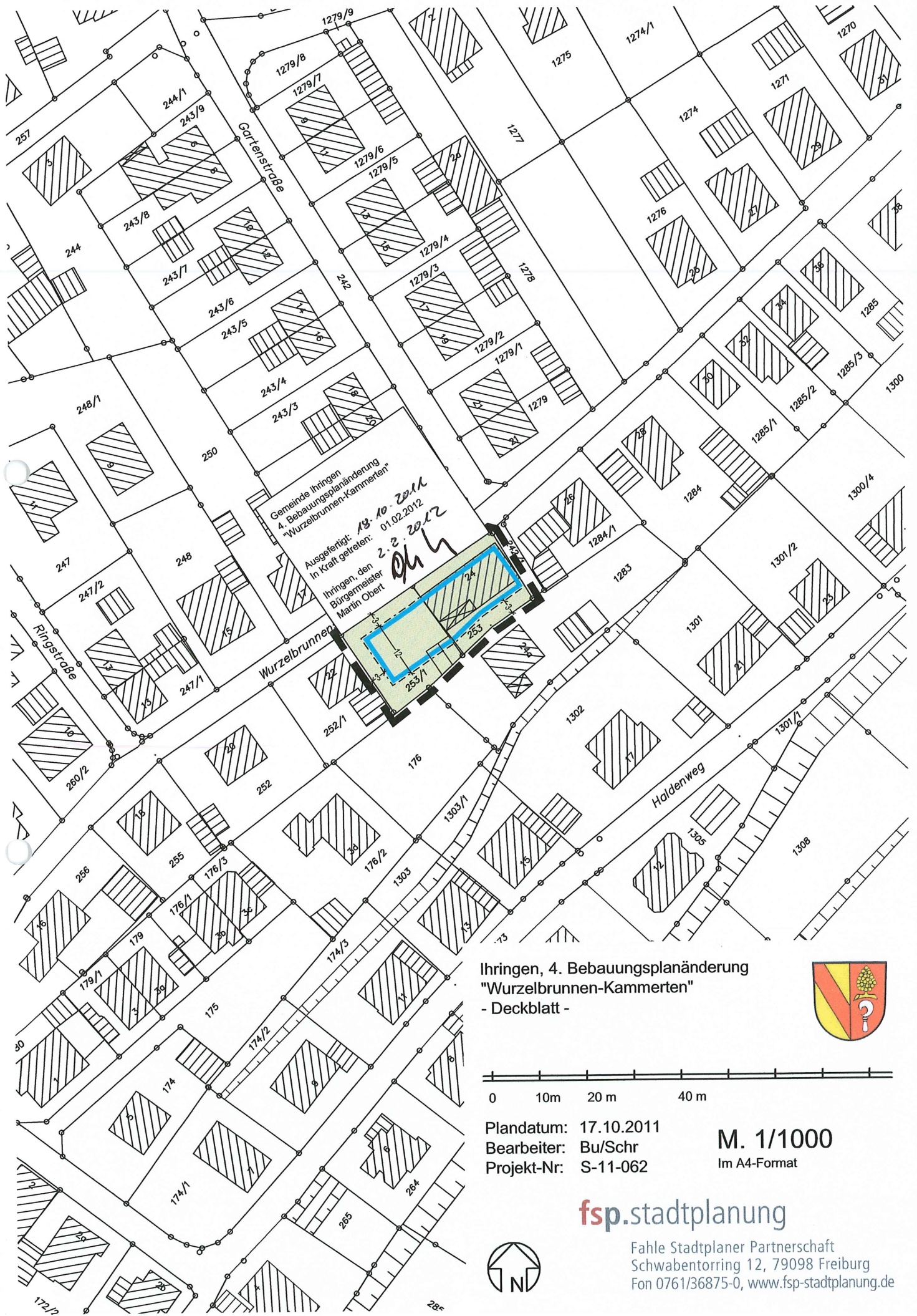
Satzung, Deckblattänderung
und Begründung

17.10.2011



fsp.stadtplanung

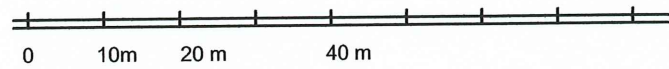
Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de



Gemeinde Ihringen
4. Bebauungsplanänderung
"Wurzelbrunnen-Kammerten"

Ausgefertigt: 18.10.2011
In Kraft getreten: 01.02.2012
Ihringen, den
Bürgermeister
Martin Oberst

Ihringen, 4. Bebauungsplanänderung
"Wurzelbrunnen-Kammerten"
- Deckblatt -



Plandatum: 17.10.2011
Bearbeiter: Bu/Schr
Projekt-Nr: S-11-062

M. 1/1000
Im A4-Format

fsp.stadtplanung



Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

S A T Z U N G

der Gemeinde Ihringen über die 4. Änderung des Bebauungsplans „Wurzelbrunnen-Kammerten“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Gemeinderat hat am 17.10.2011 die 4. Änderung des Bebauungsplans "Wurzelbrunnen-Kammerten" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793)

§ 1

Gegenstand der Planänderung

Gegenstand der 4. Bebauungsplanänderung ist der Bebauungsplan „Wurzelbrunnen-Kammerten“ genehmigt am 27.12.1976 der Gemeinde Ihringen in der Fassung der 3. Bebauungsplanänderung vom 04.04.1986. Die Änderungen beziehen sich ausschließlich auf einen Teilbereich (Deckblattbereich) der Planzeichnung. Die textlichen Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt und werden für den Deckblattbereich übernommen.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die 4. Bebauungsplanänderung „Wurzelbrunnen-Kammerten“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der 4. Bebauungsplanänderung (Deckblatt vom 17.10.2011).

§ 3

Bestandteile

die 4. Bebauungsplanänderung besteht aus:

- | | |
|--|----------------|
| 1) Planzeichnung (Deckblatt) M. 1/1000 | vom 17.10.2011 |
| 2) Begründung | vom 17.10.2011 |

Der geänderte Bebauungsplan „Wurzelbrunnen-Kammerten“ besteht nunmehr aus:

- | | |
|----------------------|--|
| 1) der Planzeichnung | vom 01.08.1975 i.d.F. vom 04.04.1986
wird ergänzt durch das Deckblatt vom
17.10.2011 |
| 2) Bauvorschriften | vom 01.08.1975
und Ergänzung der Bauvorschriften zum
Bebauungsplan „Wurzelbrunnen-
Kammerten vom 04.04.1986 |

Beigefügt sind:

- | | |
|--------------------------|----------------|
| a) Begründung | vom 01.08.1975 |
| (1) Deckblattänderung | vom 18.07.1979 |
| (2) Deckblattänderung | vom 01.10.1979 |
| (3) Deckblattänderung | vom 04.04.1986 |
| 4. Bebauungsplanänderung | vom 17.10.2011 |
| b) Übersichtsplan | vom 01.08.1975 |

§ 4

In-Kraft-Treten

Die 4. Bebauungsplanänderung „Wurzelbrunnen-Kammerten“ der Gemeinde Ihringen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Gleichzeitig treten die planzeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Wurzelbrunnen-Kammerten“ für den Deckblattbereich außer Kraft.

Ihringen, den 02. FEB. 2012



Bürgermeister
Martin Obert

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VORSTEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES DER GEMEINDE ÜBEREINSTIMMT.



Ihringen, den 18. OKT. 2011

Bekanntmachung am 01. FEB. 2012

im Gde.Blatt Nr: 5 vom 01. FEB. 2012

Ihringen, den 02. FEB. 2012 *lma*

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan für die Gewanne „Wurzelbrunnen und Kammerten“ wurde am 08.11.1976 durch den Gemeinderat Ihringen als Satzung beschlossen und am 27.12.1976 genehmigt. Der Bebauungsplan wurde seinerzeit u.a. mit den Zielen aufgestellt, eine geordnete und sinnvolle bauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplan „Wurzelbrunnen-Kammerten“ wie folgt aufgestellt bzw. geändert.

Bebauungsplan „Wurzelbrunnen-Kammerten)	genehmigt am 27.12.1976
(1) Deckblattänderung (Flst.Nrn.1771 u. 1771/1)	genehmigt am 07.12.1979
(2) Deckblattänderung (Flst.Nrn.180, 179/1, 179, 176/1 u. 176/3)	genehmigt am 13.12.1979
(3) Deckblattänderung (Flst.Nrn.1764 u. 1759/2)	genehmigt am 26.09.1986

Die Gemeinde Ihringen beabsichtigt nun den rechtskräftigen Bebauungsplan „Wurzelbrunnen-Kammerten“ im Bereich des an der Wurzelbrunnenstraße gelegenen Grundstücks mit der Flst.Nr. 253 punktuell zu ändern.

Auf dem ca. 700 m² großen Grundstück befindet sich bereits innerhalb der ausgewiesenen Baugrenze ein Gebäude. Das festgesetzte Baufenster ist zwar großzügig dargestellt, jedoch besteht keine Möglichkeit, ein weiteres Gebäude zu errichten.

Dem Wunsch des Grundstückseigentümers, das Grundstück zu teilen und ein weiteres freistehendes Wohngebäude zu errichten, wurde nachgegangen und eine neue Flurstücksgrenze festgelegt.

Die durch Baugrenze überbaubaren Grundstücksflächen sichern mit einem großen Baufenster, das sich über 2 Grundstücke erstreckt, den Bestand und geben genug Raum für die Realisierung eines neuen Gebäudes.

1.2 Planungsverfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Wurzelbrunnen-Kammerten“ wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Der vorliegende „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ erfüllt die Voraussetzungen hierzu, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m² ist und weder UVP-pflichtige Vorhaben noch Natura 2000 Gebiete (FFH- oder Vogel-schutzgebiete) betroffen sind.

Für das Planungsverfahren ergeben sich nach § 13a (2) BauGB folgende begünstigende Besonderheiten:

- Verzicht auf die Frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB,
- Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung.
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als bereits erfolgt oder zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden.

- Umweltbelange sind im Rahmen der Abwägung entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Hierbei räumt der Gesetzgeber jedoch dem Bedarf an Investitionen zur Verwirklichung von Infrastrukturmaßnahmen im Innenbereich einen gewissen Vorrang ein.

Die Besonderheiten des Planungsverfahrens sind entsprechend § 13a (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Aufstellungsbeschluss	16.05.2011
Offenlagebeschluss	16.05.2011
Offenlage / Behördenbeteiligung	09.06.2011 bis 12.07.2011
Satzungsbeschluss	17.10.2011

1.3 Geltungsbereich / Darstellungsart / Flächennutzungsplan

Die planzeichnerische Bebauungsplanänderung soll in Form eines Deckblattes auf der Plangrundlage des Bebauungsplans den Bereich des Grundstücks mit der Flst.Nr. 253 an der Einmündung „Gartenstraße“/Wurzelbrunnenstraße und dem kurzen Straßenstich mit der Flst.Nr. 242/1 überdecken. Die übrige Planzeichnung vom 01.08.1975 i.d.F. vom 03.12.1079 behält weiterhin Gültigkeit. Der Deckblatt-Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplans „Wurzelbrunnen-Kammerten“. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.



1.4 Neue Rechtsgrundlage

Für die Änderungen im Geltungsbereich gelten die Vorschriften des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585). Durch diesen Sachverhalt sind jedoch insbesondere hinsichtlich der Grundstücksausnutzung keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

2 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

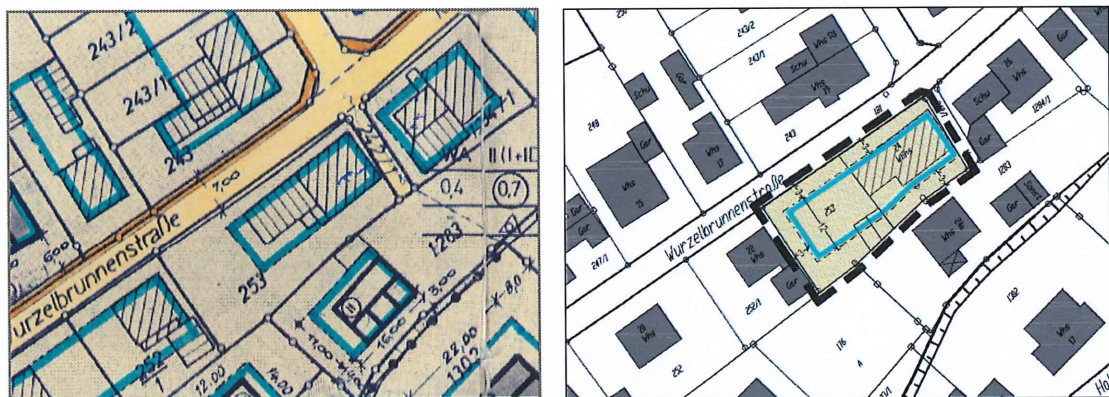
Grundsätzlich soll der Charakter des Allgemeinen Wohngebietes sowie die Abgrenzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht verändert werden. Mit der Änderung des Bebauungsplans werden durch veränderte Grundstücksaufteilung im Geltungsbereich des Deckblatts neue Voraussetzungen geschaffen, damit die Grundstücke für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern genutzt werden können.

An der Grundflächenzahl von GRZ=0,4 sowie der Geschossflächenzahl von GFZ=0,7 wird im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden festgehalten.

Die Geschosszahl (II = I+ID) und die offene Bauweise werden im Deckblattbereich ebenfalls beibehalten.

Garagen können weiterhin sowohl innerhalb der Baufenster als auch in den gekennzeichneten Flächen für Garagen errichtet werden. Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks sind die Nebenanlagen weiterhin zulässig.

Die folgenden beiden Abbildungen zeigen den Änderungsbereich vor und nach der Änderung:



Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Wurzelbrunnen-Kammerten“ wurden die vorhandenen Gebäude durch Baufenster überlagert und somit die Sicherung des Bestandes gewährleistet.

Die neu gebildete Baugrenze wurde in Anlehnung an die Bestandsituation entlang der Gebäudegrenze im Osten geführt. Dabei wird ein Abstand von 3 m zur südlichen Grundstücksgrenze gehalten. Bei dem neu entstandenen Grundstück bekommt das Baufenster ausreichend Spielraum zur individuellen Gebäudeorganisation und gewährleistet Mindestabstände zu den öffentlichen Erschließungsflächen und zu den Nachbarn.

Im der Straße abgewandten Grundstücksbereich wurde eine Zone für Garagen vorgesehen.

Auf die Änderung der textlichen Festsetzungen wird verzichtet. Die textlichen Festsetzungen vom 01.08.1975 werden für den Deckblattbereich übernommen und gelten unverändert fort.

fsp. *Blans* stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser



[Handwritten signature]
Bürgermeister
Martin Obert

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VORSTEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES DER GEMEINDE ÜBEREINSTIMMT.



[Handwritten signature]
Ihringen, den 18. OKT. 2011

Bekanntmachung am 01. FEB. 2012

im Gde.Blatt Nr: ___ vom 01. FEB. 2012

Ihringen, den 02. FEB. 2012 *[Handwritten signature]*