

Satzung

über die 1. Änderung mit Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Hochwiesen II“ im Ortsteil Söllingen (Vergrößerung des Geltungsbereiches um eine Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 3899/1)

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21.12.2006 i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GBl. S. 582, berichtigt S. 698) in der Fassung der letzten Änderung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Pfinztal in öffentlicher Sitzung am 18.12.2007 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hochwiesen II“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes, Maßstab 1:500 i.d.F. vom Juli 1972, geändert mit Datum 15.12.1972 und 28.08.1973 maßgebend.

§ 2 Gegenstand der Änderung / Erweiterung Geltungsbereich

Gegenstand der Änderung ist der zeichnerische Teil, Maßstab 1:500 i.d.F. vom Juli 1972, geändert mit Datum 15.12.1972 und 28.08.1973.

§ 3 Inhalt der Änderung

1. Der zeichnerische Teil wird nach Maßgabe der Begründung vom 30.08.2007 durch ein Deckblatt geändert. Speziell wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um die restliche Fläche des Grundstücks Flst.Nr. 3899/1 – für welche bislang die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes „Hochwiesen I“ gelten – erweitert. Der Bebauungsplan „Hochwiesen II“ erhält dabei in diesem Bereich ein erweitertes Baufenster.
2. Die vorhandenen Nutzungsschablonen werden entsprechend den schriftlichen Festsetzungen geändert. Es sind demnach künftig 3 Vollgeschosse und eine Geschossflächenzahl von 2,0 zulässig. Für die Grundstücke zwischen Reetzstraße und Pfinz wird „**abweichende Bauweise**“ festgesetzt. Die maximal zulässige Länge zusammenhängender Baukörper darf hier **140 m** nicht überschreiten.

3. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird der eingezeichnete Abwasserkanal künftig mit einem Leitungsrecht gesichert.

§ 4

Bestandteile der Satzung

Die Bebauungsplanänderung besteht aus

- einem Deckblatt im Maßstab 1 : 500 in der Fassung vom 12.09.2007
- einem Ergänzungsblatt für § 1 Bauweise der schriftlichen Festsetzungen
- einer Nutzungsschablone für die Grundstücke zwischen Reetzstraße und Bahngleise.

Der Bebauungsplanänderung ist eine Begründung (Fassung: 03.09.2007) beigelegt.

§ 5

Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Ausfertigung:

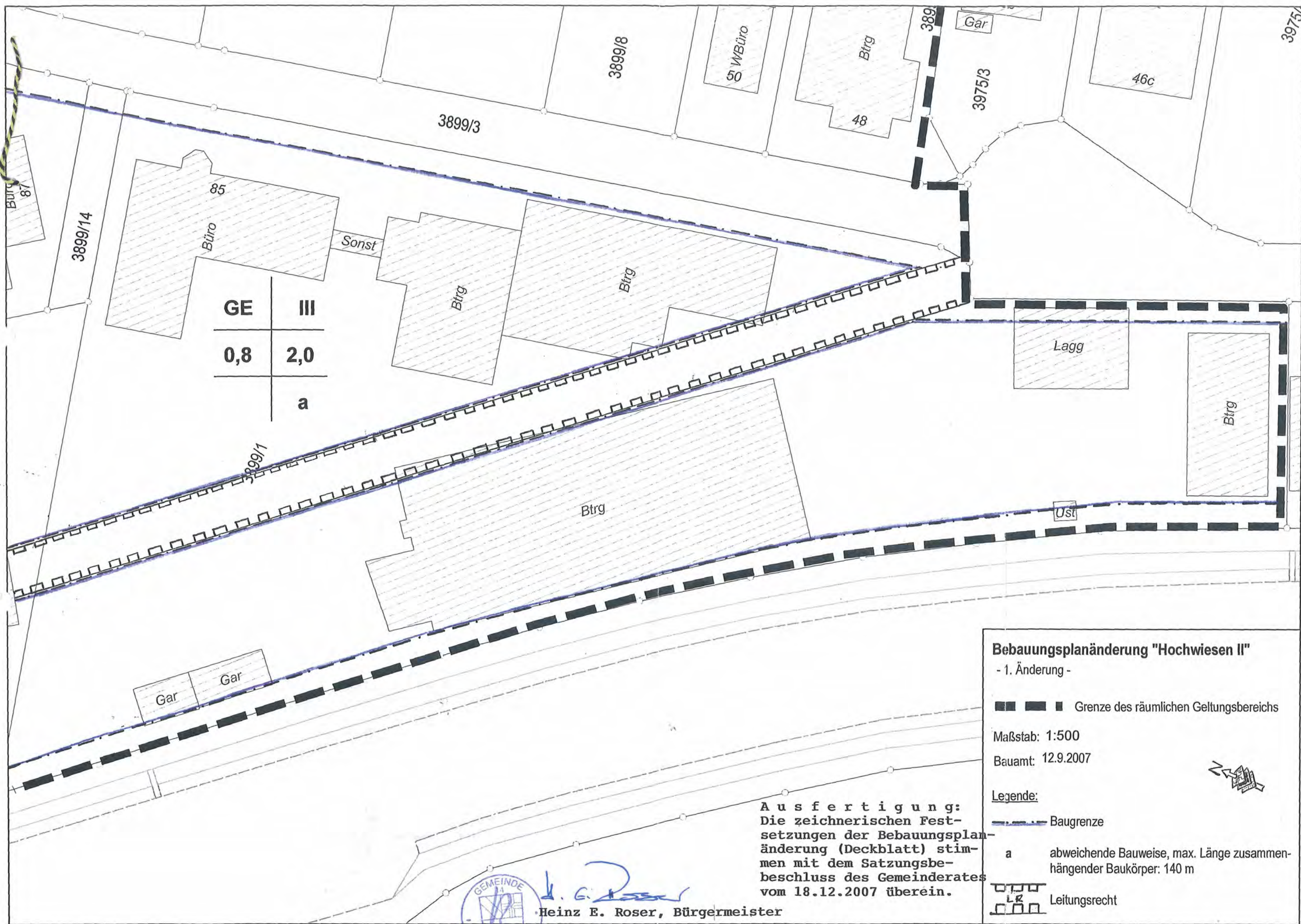
Der textliche Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates Pfinztal vom 18.12.2007 überein.

Pfinztal, 29.02.2008



Heinz E. Roser
Bürgermeister





GE	III
0,8	2,0
a	

Bebauungsplanänderung "Hochwiesen II"
 - 1. Änderung -

Maßstab: 1:500
 Bauamt: 12.9.2007

Legende:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Baugrenze
- abweichende Bauweise, max. Länge zusammenhängender Baukörper: 140 m
- Leitungsrecht

Ausfertigung:
 Die zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung (Deckblatt) stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 18.12.2007 überein.



Heinz E. Roser
 Heinz E. Roser, Bürgermeister

Pfinztal, 29.02.2008

1. Änderung des Bebauungsplanes „Hochwiesen II“ im OT Söllingen“

§ 1 Bauweise: offen (§ 22 BNVO) wird mit folgender Festsetzung ergänzt:

„Für die Grundstücke zwischen Reetzstraße und Pfinz wird abweichende Bauweise festgesetzt. Die maximal zulässige Länge zusammenhängender Baukörper darf hier 140 m nicht überschreiten.“

Ausfertigung:

Die textliche Festsetzung der Bebauungsplanänderung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 18.12.2007 überein.

Pfinztal, 29.02.2008


Heinz E. Roser, Bürgermeister



1. Änderung des Bebauungsplanes „**Hochwiesen II**“ im OT Söllingen“

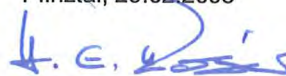
Nutzungsschablone für Grundstücke zwischen Reetzstraße und Bahngleise:

GE	III
0,8	2,0
	0

Ausfertigung:

Die zeichnerische Festsetzung der Bebauungsplanänderung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 18.12.2007 überein.

Pfinztal, 29.02.2008



Heinz E. Roser, Bürgermeister



Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hochwiesen II“ im Ortsteil Söllingen mit Vergrößerung des Geltungsbereichs

Allgemein

Das Grundstück Flst.Nr. 3899/1 liegt zum größten Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hochwiesen II“. Für eine kleine Fläche des Grundstücks gelten jedoch die Festsetzungen des direkt angrenzenden Bebauungsplanes „Hochwiesen I“. Im „Übergangsbereich“ der beiden Bebauungspläne kann aufgrund der bisher geltenden Baugrenzen ein Streifen von rund 7,5 m nicht überbaut werden, was die Entwicklung des dort ansässigen Betriebes einschränkt.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Vorgesehen ist konkret die Vergrößerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Hochwiesen II“ um die restliche Fläche des Grundstücks Flst.Nr. 3899/1, die bislang innerhalb des Bebauungsplanes „Hochwiesen I“ liegt. Der Bebauungsplan „Hochwiesen II“ erhält in diesem Bereich ein erweitertes Baufenster, um der auf dem Grundstück ansässigen Firma den Bau einer weiteren Produktionshalle zu ermöglichen. Aufgrund des öffentlichen Interesses (Arbeitsplätze, Gewerbesteuer-einnahmen) ist die Gemeinde bestrebt, den Betrieb an Ort und Stelle zu halten, weshalb sie dem Wunsch der Firma nach einer Vergrößerung des Baufensters nachkommt.

Da bislang die schriftlichen Festsetzungen und die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in Bezug auf die zulässigen Geschosse und der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) nicht übereinstimmen, werden die Nutzungsschablonen den schriftlichen Festsetzungen angepasst. Für die Grundstücke zwischen Reetzstraße und Pfinz wird künftig eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt. Die maximal zulässige Länge zusammenhängender Baukörper darf hier 140 m nicht überschreiten.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wurde bislang durch die Wahl der Baugrenzen auf den Grundstücken zwischen Reetzstraße und Pfinz eine Trasse für den darunter liegenden Abwasserkanal freigehalten. Da dieser Abwasserkanal bislang weder dinglich noch durch eine Baulast gesichert ist, wird im Zuge der Bebauungsplanänderung ein Leitungsrecht festgelegt.

Die städtebauliche Konzeption und Ordnung des Bebauungsplangebietes insgesamt wird von der Änderung nicht berührt.

Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche ausgewiesen. Die Bebauungsplanänderung entspricht dem Flächennutzungsplan.

Umweltverträglichkeit

Das Bebauungsplangebiet stellt eine bereits bebaute innerörtliche Fläche dar. Im konkreten Fall wurde der betreffende Grundstücksteil bislang als Betriebsgelände genutzt. Ein Eingriff in Natur und Landschaft besteht somit nicht. Auf die Abfassung eines Umweltberichts wird verzichtet (vgl. § 13 BauGB).

Vereinfachtes Verfahren

Durch die Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes werden dessen bisherige Grundzüge nicht berührt, sodass diese Änderung/Erweiterung über ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird. Bei diesem Verfahren kann nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und dem Aufstellen eines Umweltberichtes abgesehen werden, wovon die Gemeinde Pfinztal gebrauch macht.

Rechtscharakter der Begründung

Diese Begründung wird der Bebauungsplanänderung beigelegt, ohne Bestandteil derselben zu sein. Sie hat somit keinen Rechtscharakter.



Gemeinde Pfinztal

VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „HOCHWIESEN II“, OT SÖLLINGEN

- Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB -

Die vorgenannte Bebauungsplanänderung ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 06.03.2008 in Kraft getreten. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans wurde eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§§ 3, 4 BauGB). Durch die Änderung des Bebauungsplanes mit Erweiterung des Geltungsbereiches wurde ein erweitertes Baufenster zugelassen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Produktionshalle zu schaffen. Die städtebauliche Konzeption und Ordnung des Bebauungsplangebietes insgesamt wird von der Änderung nicht berührt, sodass die Änderung über ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wurde. Hierbei kann nach Abs. 3 von der Durchführung einer Umweltprüfung und dem Aufstellen eines Umweltberichtes abgesehen werden, wovon die Gemeinde Gebrauch machte.

Es besteht gemäß § 10 Abs. 4 BauGB die Verpflichtung, nach Rechtskraft des Bebauungsplans/der Bebauungsplanänderung eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zu Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- geprüften Planungsalternativen

zu erstellen. Dies geschieht nachfolgend:

1. UMWELTBELANGE

Das Bebauungsplangebiet stellt eine bereits bebaute innerörtliche Fläche dar. Im konkreten Fall wurde der betreffende Grundstücksteil bislang als Betriebsgelände genutzt. Ein Eingriff in Natur und Landschaft besteht somit nicht. Auf die Abfassung eines Umweltberichts wird verzichtet (vgl. § 13 BauGB).

2.1 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Es gingen keine Stellungnahmen ein.

2.2 BEHÖRDENBETEILIGUNG

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
<u>Baurechtsamt Karlsruhe:</u> ⇒ äußerte keine Bedenken	Zur Kenntnis genommen.
<u>Regierungspräsidium Karlsruhe:</u> „Gegen die Änderung und Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Hochwiesen II“ bestehen keine Bedenken. Wir weisen darauf hin, dass wir für die Gewässerunterhaltung am Gewässer I.O. Pfinz im Böschungsbereich ab Oberkante Böschung einen Unterhaltungstreifen von 5,00 Meter benötigen. Wir bitten, den Eigentümer darüber zu informieren, dass dieser Unterhaltungsbereich frei und für uns jederzeit zugänglich zu halten ist.“	Mit Lageplan vom 20.08.2007 zum Bauantrag (Produktionshalle) wird nachgewiesen, dass der erforderliche Abstand von 5,00 m eingehalten wird.

3. PLANUNGSAalternativen

in den Abwägungsvorgang eingestellte Planungsvarianten	Bemerkungen
- keine -	

Pfinztal, im März 2008


Vladislav