

Gemeinde Hohenfels

Landkreis Konstanz



3. Änderung

Bebauungsplan

„Weidenäcker“

Ortsteil Selgetsweiler

- Begründung -

Satzung

<p>Auftraggeber:</p> <p>Gemeinde Hohenfels Hauptstraße 30 78355 Hohenfels</p> <p>Telefon: 07557 9206-0 Telefax: 07557 9206-22 E-Mail: gemeinde@hohenfels.de</p>	<p>Planverfasser:</p> <p>Ingenieurbüro Dipl.-Ing. K. Langenbach GmbH In der Au 11 72488 Sigmaringen</p> <p>Telefon: 07571 7445-0 Telefax: 07571 7445-66 E-Mail: info@langenbach.de</p>
--	--

Inhaltsverzeichnis

1. GRUNDLAGEN DES VERFAHRENS.....	1
2. GELTUNGSBEREICH.....	1
3. ANLASS UND ZIEL DER PLANÄNDERUNG.....	1
4. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	1
5. ÄNDERUNGEN IM TEXTLICHEN TEIL DES BEBAUUNGSPLANES.....	2
5.1. ÄNDERUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNG.....	2
5.2. ÄNDERUNG DER HINWEISE.....	2
6. ÄNDERUNG IM ZEICHNERISCHEN TEIL.....	3
7. AUSWIRKUNGEN DES ÄNDERUNGSVERFAHRENS.....	3

1. Grundlagen des Verfahrens

Die Planänderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die Grundzüge der ursprünglichen Planung - das heißt die Festsetzung eines Gewerbe- und Mischgebietes am Ortsrand wird nicht berührt, da die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung beibehalten und lediglich Änderungen in Bezug auf die Bauweise erfolgen.

Auch die in § 13 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 BauGB angeführten weiteren verfahrensrechtlichen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird hiermit nicht vorbereitet oder begründet. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genanntem Schutzgüter vor. Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 (3) BauGB auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet.

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 wird verzichtet.

Für das Plangebiet existiert der seit dem 13.03.1999 rechtskräftige Bebauungsplan „Weidenäcker“.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Änderungsbereich umfasst folgende Flurstücke 41/7(Teil), 41/38(Teil), 41/40, 41/41(Teil), 41/42, 41/43 und 41/44, des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Weidenäcker“. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planunterlage.

3. Anlass und Ziel der Planänderung

Der im Änderungsbereich liegenden Handwerks- und Gewerbebetrieb beabsichtigt seinen Betrieb zu erweitern.

Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan „Weidenäcker“ in Bezug auf die Planungsrechtlichen Festsetzungen (Bauweise) geändert werden. Zur Umsetzung der Betriebserweiterung ist zudem eine Verschiebung der westlichen Baugrenze erforderlich. Alle übrigen Festsetzungen und Inhalte des Bebauungsplanes „Weidenäcker“ bleiben bestehen.

4. Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenfels vom 27.07.2001, geändert am 03.08.2005 wird der Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche, Bestand ausgewiesen.

Eine Änderung oder Anpassung des FNP ist für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Weidenäcker“ nicht erforderlich.

5. Änderungen im textlichen Teil des Bebauungsplanes

5.1. Änderung der planungsrechtlichen Festsetzung

Im Folgenden wird die gegenüber dem Satzungsbeschluss geänderte Festsetzung wörtlich aufgeführt und im Anschluss begründet:

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22, 23 BauNVO

2.2 Für die Grundstücke mit der Festsetzung „Gewerbegebiet“ wird die Bauweise nach § 22 (4) BauNVO als abweichende Bauweise mit Gebäuden über 50 m Länge festgesetzt.

Die Änderung der offenen zur abweichenden Bauweise begründet sich in den Erweiterungsabsichten der ansässigen Betriebe. Um größere Betriebsformen und eine Flexibilität in der Bebauung zu gewährleisten wird die Beschränkung auf Gebäudelängen <50 m aufgehoben.

5.2. Änderung der Hinweise

Der Hinweis zum Denkmalschutz wird wie folgt neu gefasst.

Der Beginn der Erdarbeiten ist frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

6. Änderung im zeichnerischen Teil

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes wird durch die Verschiebung der westlichen und südlichen Baugrenzen auf Flst. Nr. 41/7, 41/40 und 41/44 geändert. In den Nutzungsschablonen wird die abweichende Bauweise aufgenommen.

7. Auswirkungen des Änderungsverfahrens

Neben der geplanten Änderung der Bauweise und der leichten Verschiebung der Baugrenzen ergeben sich durch dieses Verfahren keine weiteren Auswirkungen.

Eine Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes und Artenschutzes durch die vorliegende Änderung ist nicht erkennbar. Durch die Änderung kommt es zu keiner zusätzlichen Versiegelung.

Im Hinblick auf die Geringfügigkeit der Änderung können die Auswirkungen der Planänderung als unerheblich eingestuft werden. Auf die Zuordnung und Umsetzung der Eingriffsausgleich Bilanzierung im Rahmen des naturschutzrechtlichen Maßnahmen hat die Planänderung keine Auswirkung.

Satzung zum Bebauungsplan

„Weidenäcker“, 3. Änderung Ortsteil Selgetsweiler

Aufgrund der §§ 10 und 13 Baugesetzbuch (BauGB), § 74 Landesbauordnung BW, i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung (GO) BW hat der Gemeinderat der Gemeinde Hohenfels am 13.12.2017 im vereinfachten Verfahren den Bebauungsplan „Weidenäcker“ 3. Änderung, als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 05.12.2017 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

1. Begründung des Bebauungsplans „Weidenäcker“ 3. Änderung, i.d.F. vom 05.12.2017.
2. Lageplan des Bebauungsplans „Weidenäcker“ 3. Änderung, i.d.F. vom 05.12.2017

Anhang; Bauvorschriften des Bebauungsplans „Weidenäcker“ 3. Änderung, i.d.F. vom 05.12.2017.

§ 3

Inhalt der Änderung

Die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2.2 wird wie folgt geändert:

Für die Grundstücke mit der Festsetzung „Gewerbegebiet“ wird die Bauweise nach § 22 (4) BauNVO als abweichende Bauweise mit Gebäuden über 50 m Länge festgesetzt.

Der zeichnerische Teil wird wie folgt geändert:

*Aufnahme der abweichende Bauweise in die Nutzungsschablone.
Änderung der Baugrenzen im Bereich des Gewerbegebietes.*

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Weidenäcker“ mit seinen bisher ergangenen Änderungen unverändert weiter.

§ 4
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 5
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hohenfels den *23.12.2017*

Florian Zindeler
Bürgermeister

