



**Gemeinde Gailingen am Hochrhein**

**Bebauungsplan „Hinter der Hofwies“ 1. BA - 1. Änderung**

**Textteil zum Bebauungsplan**

**Verfahrensstand**

**Satzung**

**ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10(3)BauGB**

**Gemeinde Gailingen am Hochrhein**  
**Bebauungsplan „Hinter der Hofwies“ 1. BA – 1. Änderung**

**Inhalt**

- I. Satzung
- II. Begründung und zusammenfassende Erklärung
- III. Rechtsplan -Anlage

## Gemeinde Gailingen am Hochrhein

### Bebauungsplan „Hinter der Hofwies“ 1. BA – 1. Änderung

#### I. Satzung |

##### über die 1. Änderung des Bebauungsplans „Hinter der Hofwies“ 1.Bauabschnitt“

##### Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I.S. 2585)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I.S. 466)
3. Landesbauordnung für Baden-Württemberg, (LBO) in der Neufassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2006/123EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt in Baden-Württemberg (DLR-Gesetz BW) vom 17. Dezember 2009 (GBl.S.809,814)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I. S. 58)
5. Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793)

Der Gemeinderat der Gemeinde Gailingen hat am **17.01.2013** in öffentlicher Sitzung die 1. Änderung des Bebauungsplans „Hinter der Hofwies“ 1.Bauabschnitt“ als **Satzung** beschlossen.

#### § 1 Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Planteil Nr. 5.02 vom 18.01.2013 in Verbindung mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinter der Hofwies“ 1.Bauabschnitt“ maßgebend.

#### § 2 Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans „Hinter der Hofwies“ 1.Bauabschnitt“ ist:

- 1.0 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- 1.1 Ziff. 2.0 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2 Ziff. 2.2 Höhe baulicher Anlagen
- 1.3 Ziff. 2.3 Wandhöhe
- 1.4 Ziff. 5.0 überbaubare Grundstücksflächen
- 1.5 Ziff. 7.0 Stellplätze und Garagen

#### § 3 Inhalt der Änderung

##### 1.0 Mischgebiet südlicher Teil

- 1.1 drei statt zwei Parzellen
- 1.2 drei statt zwei Baufenster
- 1.3 GRZ 0.30 statt GRZ 0.35
- 1.4 Grenzabstand östlich ca. 11.00 m statt ca. 6.00 m
- 1.5 EFH 445.50 statt EFH 446.50

Die vorgenannten Änderungen beziehen sich auf die Grundstücke mit den Nummern (Flst. Nr.) 5326 und 5327.

**2.0 Mischgebiet mittlerer Teil:**

- 2.1 Neuordnung der Grundstücke
- 2.2 zwei statt ein Baufenster
- 2.3 Grenzabstand östlich ca. 11.00 m statt ca. 6.00 m

Die vorgenannten Änderung beziehen sich auf die Grundstücke mit den Nummern (Flst. Nr.) 5331 und 5340.

**3.0 Mischgebiet nördlicher Teil:**

- 3.1 Anpassung Baufenster
- 3.2 Grenzabstand östlich ca. 9.00 m statt ca. 4.00 m

Die vorgenannten Änderungen beziehen sich auf das Grundstück mit der Nummer (Flst. Nr.) 5341.

**4.0 Allgemeines Wohngebiet südlicher Teil:**

- 4.1 Baufenster mittig im Flurstück
- 4.2 Wandhöhe 5.80 m statt wie bisher 4.00 m
- 4.3 DN 15°- 45° statt wie bisher 38°- 45°
- 4.4 Entfall der zeichnerischen Festsetzung für Stellplätze und Garagen

Die vorgenannten Änderungen beziehen sich auf das Grundstück mit der Nummer (Flst. Nr.) 5328.

**5.0 Allgemeines Wohngebiet südlicher, mittlerer und nördlicher Teil:**

- 5.1 Baufenster vergrößert unter Beibehaltung der GRZ von 0.25
- 5.2 Wandhöhe 5.80 m statt wie bisher 4.00 m
- 5.3 DN 15°- 45° statt wie bisher 38°- 45°
- 5.4 Entfall der zeichnerischen Festsetzung für Stellplätze und Garagen

Die vorgenannten Änderungen beziehen sich auf alle Grundstücke innerhalb des allgemeinen Wohngebiets

Es gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Plan Nr. 5.01 vom 10.01.2013.

Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Hinter der Hofwies“ 1.Bauabschnitt“ bleiben unberührt.

## § 4 Inkrafttreten

Diese Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans „Hinter der Hofwies“ 1. Bauabschnitt“ tritt nach § 10 (3) BauGB am 01.02.2013 in Kraft.

### Hinweis für die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 4 GemO

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden- Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde Gailingen geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Gailingen, den 18.01.2013

Für den Gemeinderat

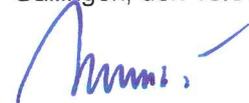


Brennenstuhl, Bürgermeister

Ausgefertigt:



Gailingen, den 18.01.2013



Brennenstuhl, Bürgermeister



Angezeigt am.....

Rechtsverbindlich seit:.....

## **Gemeinde Gailingen am Hochrhein**

### **Bebauungsplan „Hinter der Hofwies“ 1. BA – 1. Änderung**

#### **II. Begründung und zusammenfassende Erklärung**

##### **1. Planungsanlass, Planungsabsicht**

Der Gemeinderat der Gemeinde Gailingen hatte in der öffentlichen Sitzung vom 28.11.2012 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Hinter der Hofwies“ 1. Bauabschnitt gefasst. Es sollten bauplanungsrechtliche Festsetzungen in geringem Umfang geändert werden.

Im Zusammenhang mit der aktuellen Vermarktung der Grundstücke im 1. Bauabschnitt des Bebauungsplangebiets „Hinter der Hofwies“ hatte sich sehr schnell gezeigt, dass entgegen früheren Annahmen in verstärktem Maße auf die individuellen Bedürfnisse der Kaufinteressenten eingegangen werden musste.

So sollte z.B. im Mischgebiet eine Grundstücksfläche für eine gewerbliche Nutzung zur Veräußerung kommen, wofür der rechtskräftige Bebauungsplan aber nicht die idealen Voraussetzungen bot. Um im Zusammenhang mit der beabsichtigten Parzellierung eine wirtschaftliche Nutzung zu ermöglichen war es notwendig für diesen Zweck die dortigen Baugrenzen zu verschieben.

Es war des Weiteren Wunsch zahlreicher Bauwilliger, das sogenannte „Toskanahaus“ bauen zu können. Es handelt sich hierbei um einen zweigeschossigen Haustyp mit flach geneigtem Zelt- oder Walmdach, welcher in der Regel zwei Vollgeschossen besteht. Die für diesen Haustyp notwendige Wandhöhe von ca. 5.50-6.00 m widersprach den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans, welcher lediglich eine Wandhöhe von 4m zuließ.

Nachdem aus städtebaulichen Gründen keine Bedenken gegen die Änderungen bestanden, wurde die 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 12 BauGB durchgeführt.

##### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Hinter der Hofwies“ 1. Bauabschnitt ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinter der Hofwies“ 1. Bauabschnitt.

##### **Verfahren**

Durch die geplanten Änderungen waren die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Pflicht für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bestand nicht. Erhaltungsziele von FFH- und Vogelschutzgebieten standen nicht entgegen.

Ein Grünordnungsplan wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Hinter der Hofwies“ bereits im 1. Bauabschnitt erstellt. Die wesentlichen Inhalte und Ziele waren im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt. Aus diesen Gründen wurde das vereinfachte Verfahrens gemäß §13 BauGB angewandt.

Die Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend den Verfahrensvorschriften als ortsübliche Bekanntmachung.

##### **3. Abwägung der Belange, zusammenfassende Erklärung**

Die im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen wurden –soweit erforderlich- in den Bebauungsplan eingearbeitet. Änderungen, die die Grundzüge der Planung berühren, waren an der Planung nicht vorzunehmen.

Seitens der Öffentlichkeit lagen keine Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen vor. Dem Gemeinderat der Gemeinde Gailingen lag das vollständige Abwägungsmaterial zur Beratung vor. Der Abwägungsvorgang und der anschließende Satzungsbeschluss wurden in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 17.01.2013 vollzogen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplanverfahren den Anregungen und Wünschen insbesondere der Bürgerinnen und Bürger insofern Rechnung getragen wurde, indem die Festsetzungen des Bebauungsplans zu Gunsten einer größeren Flexibilität in der Realisierung der einzelnen Bauvorhaben gelockert bzw. angepasst wurden. Die Grundzüge der ursprünglichen Bebauungsplanung wurden dabei nur unwesentlich berührt.

Gailingen, 18.01.2013

Der Planer

  
Böhler, Freier Architekt

Für die Gemeinde Gailingen

  
Brennenstuhl, Bürgermeister

