

Sitzung des Technischen Ausschusses am 15.03.2017

Sitzung des Gemeinderates am 24.03.2017

öffentlich

**Sitzungsvorlage 38/2017****Bebauungsplanverfahren „Schafhöhle“ und „Schafhöhle II“;  
Änderung der Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren durch Deckblatt**Sachverhalt:**1. Anlass der Bebauungsplan-Änderungen**

Die Willy Besitzgesellschaft bR plant den Neubau einer Kelterei mit Weinlager auf den Flurstücken 5510/6 und 5510/11, welche im Gebiet des Bebauungsplans „Schafhöhle II“ liegen.

Gemäß den Neubauplanungen würde aktuell das festgesetzte Baufenster überschritten. Außerdem würde die im Bebauungsplangebiet „Schafhöhle II“ bisher geplante, aber mit Blick auf erwartete Erfordernisse des Bauvorhabens Willy noch nicht realisierte öffentliche Verkehrsfläche teilweise überschritten.

**2. Ziele und Zwecke der Plan-Änderungen**

Die Bebauungspläne „Schafhöhle“ und „Schafhöhle II“ werden jeweils durch Deckblatt im zeichnerischen Teil so geändert, dass durch eine Neugestaltung des geplanten Wendehammers allen Interessen Rechnung getragen werden kann.

Die Änderungen sehen vor, am Ende der Schafhöhle den Straßenfortsatz durch eine Wendeanlage zu ersetzen sowie das Baufenster der Flurstücke 5510/6 und 5510/11 zu ändern (Entwurf siehe Anlage). Um den Bau der Wendeanlage als öffentliche Verkehrsfläche zu ermöglichen, ist eine Verschiebung der Grundstücksgrenze des Flurstückes 5492/2 notwendig.

**3. Vereinfachtes Verfahren**

Die Änderung eines Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist nur zulässig, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Diese werden nicht berührt, weil die beabsichtigten Änderungen der Bebauungspläne von untergeordneter städtebaulicher Bedeutung sind.

Die sonstigen Festsetzungen der Bebauungspläne werden nicht verändert. Der Abstand des geplanten Neubaus zur Schafhöhle ist ausreichend.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan „Schafhöhle“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Gegenstand der Änderung ist die Verschiebung der Grundstücksgrenze des Flurstückes 5492/2 zur Erschließung einer Wendeanlage als öffentliche Verkehrsfläche.
2. Die Änderung erfolgt durch Deckblatt
3. Der Änderungsentwurf in der Fassung vom 02.03.2017 wird gebilligt.
4. Der Bebauungsplan „Schafhöhle II“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Gegenstand der Änderung ist die Änderung des Straßenfortsatzes in einen Wendehammer als öffentliche Verkehrsfläche sowie die Änderung des Baufensters auf den Flurstücken 5510/6 und 5510/11.
5. Die Änderung erfolgt durch Deckblatt
6. Der Änderungsentwurf in der Fassung vom 02.03.2017 wird gebilligt.

## **Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Schafhohle“ im vereinfachten Verfahren**

### **1. Anlass der Bebauungsplan-Änderung**

Die Willy Besitzgesellschaft bR plant den Neubau einer Kelterei mit Weinlager auf den Flurstücken 5510/6 und 5510/11, welche im Gebiet des Bebauungsplans „Schafhohle II“ liegen.

Gemäß den Neubauplanungen würde aktuell eine Überschreitung des Baufens-ters sowie eine teilweise Überbauung der bisher geplanten aber nicht realisierten öffentlichen Verkehrsfläche im Bebauungsplangebiet „Schafhohle II“ erfolgen.

### **2. Ziele und Zwecke der Plan-Änderung**

Der Bebauungsplan „Schafhohle“ wird durch Deckblatt im zeichnerischen Teil so geändert, dass durch eine Neugestaltung des geplanten Wendehammers allen In-teressen Rechnung getragen werden kann.

Die Änderungen sehen vor, die Grundstücksgrenze des Flurstückes 5492/2 zu verschieben, um die Erschließung einer Wendeanlage als öffentliche Verkehrsflä- che zu ermöglichen.

### **3. Vereinfachtes Verfahren**

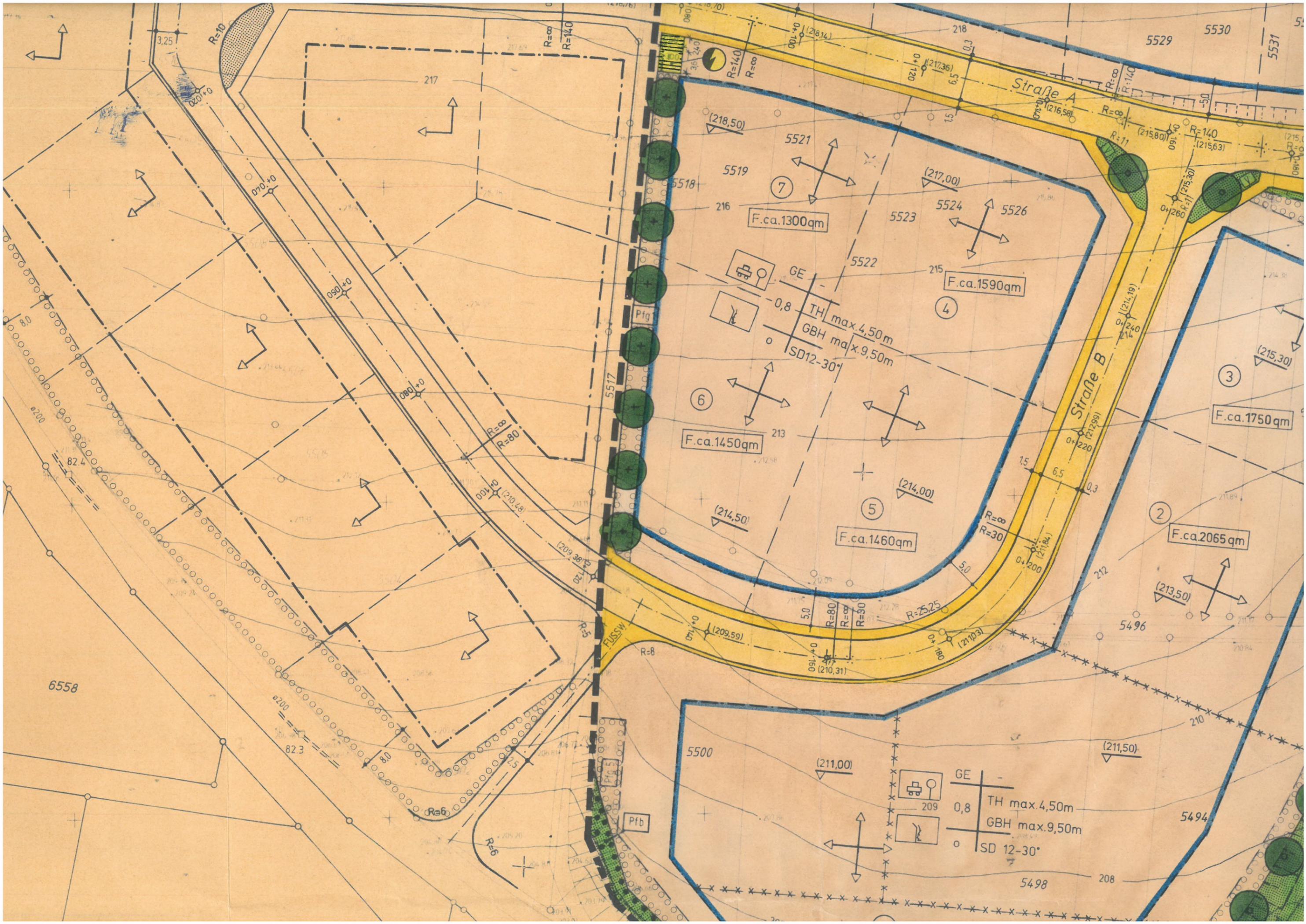
Die Änderung eines Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist nur zulässig, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Diese werden nicht berührt, weil die beabsichtigten Änderung des Bebauungspla- nes von untergeordneter städtebaulicher Bedeutung ist.

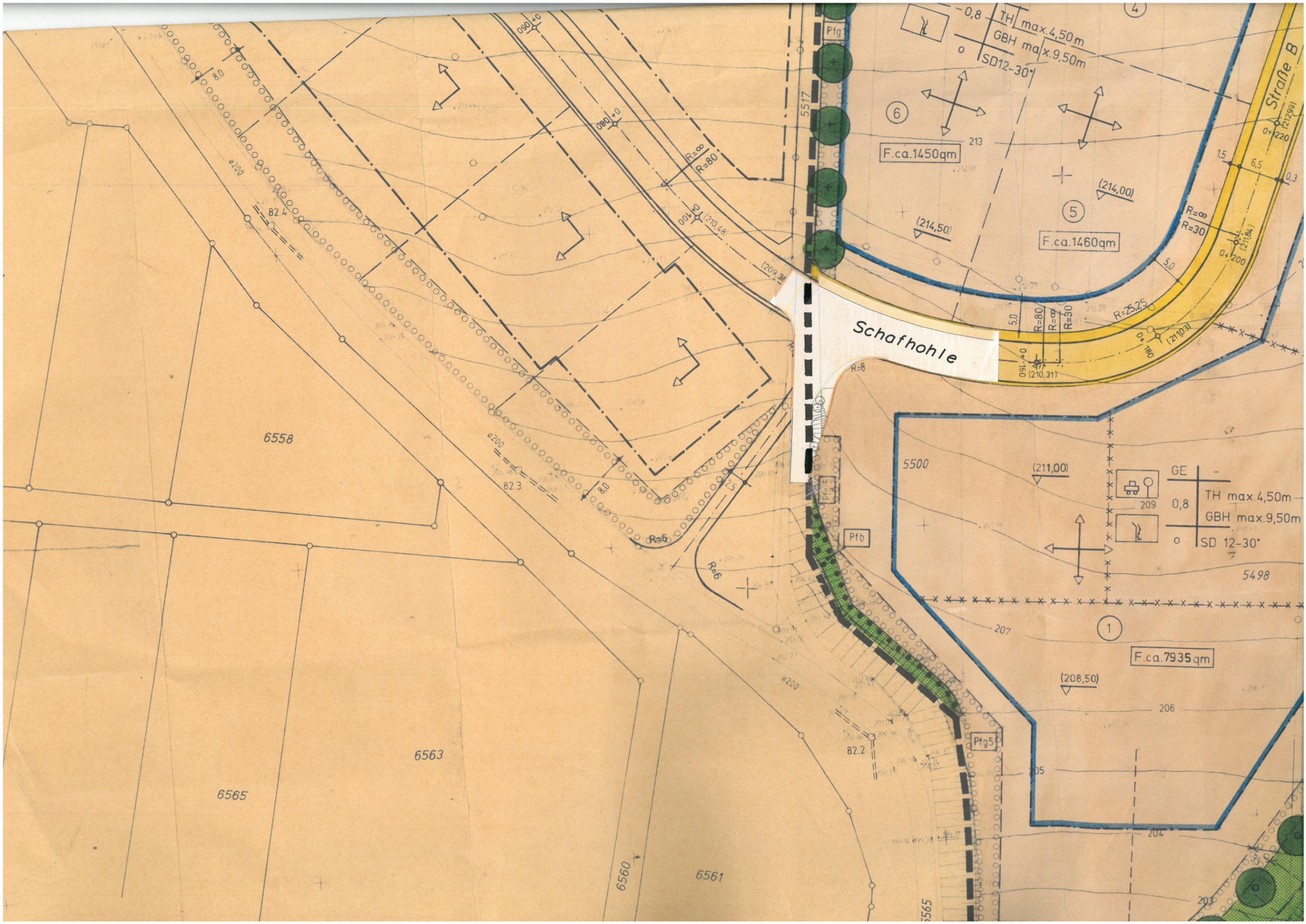
Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kann auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Von dieser Regelung wird Gebrauch gemacht.

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans werden nicht verändert. Der Abstand des geplanten Neubaus zur Schafhohle ist ausreichend.

Nordheim, 22.02.2017

Holzwarth  
Bauamt





F.ca.1450qm

F.ca.1460qm

F.ca.7935qm

Schafhohle

Straße B

GE	-
0,8	TH max.4,50m
	GBH max.9,50m
o	SD 12-30°

6558

6563

6565

6560

6561

Pfb

Pfg5

Pfg

6

5

1

R=∞

R=80

R=∞

R=30

R=80

R=∞

R=30

R=25,25

R=8

R=6

R=6

090+0

090+0

004+0

004+0

091+0

091+0

0+220

0+200

0+180

82.3

82.2

82.2

(214,00)

(214,50)

(211,00)

(208,50)

5498

213

211

209,34

212,09

212,78

210,31

207

206

205

204

203

1,5

6,5

0,3

5,0

5,0

5,0

5,0

5,0

5,0

5,0

5,0

5,0

5,0

5,0

## **Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Schafhohle II“ im vereinfachten Verfahren**

### **1. Anlass der Bebauungsplan-Änderung**

Die Willy Besitzgesellschaft bR plant den Neubau einer Kelterei mit Weinlager auf den Flurstücken 5510/6 und 5510/11, welche im Gebiet des Bebauungsplans „Schafhohle II“ liegen.

Gemäß den Neubauplanungen würde aktuell eine Überschreitung des Baufensters sowie eine teilweise Überbauung der bisher geplanten aber nicht realisierten öffentlichen Verkehrsfläche im Bebauungsplangebiet „Schafhohle II“ erfolgen.

### **2. Ziele und Zwecke der Plan-Änderung**

Der Bebauungsplan „Schafhohle II“ wird durch Deckblatt im zeichnerischen Teil so geändert, dass durch eine Neugestaltung des geplanten Wendehammers allen Interessen Rechnung getragen werden kann.

Die Änderungen sehen vor, am Ende der Schafhohle den Straßenfortsatz durch eine Wendeanlage zu ersetzen sowie das Baufenster der Flurstücke 5510/6 und 5510/11 zu ändern (Entwurf siehe Anlage).

### **3. Vereinfachtes Verfahren**

Die Änderung eines Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist nur zulässig, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Diese werden nicht berührt, weil die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans von untergeordneter städtebaulicher Bedeutung ist.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kann auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Von dieser Regelung wird Gebrauch gemacht.

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans werden nicht verändert. Der Abstand des geplanten Neubaus zur Schafhohle ist ausreichend.

Nordheim, 22.02.2017

Holzwarth  
Bauamt



