

**Tischvorlage zur Sitzungsvorlage 38/2017
Bebauungsplanverfahren „Schafhohle“ und „Schafhohle II“;
Änderung der Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren durch Deckblatt**Sachverhalt:

Bisher war angedacht, die Bebauungspläne „Schafhohle“ und „Schafhohle II“ jeweils im vereinfachten Verfahren durch Deckblatt hinsichtlich des Baufensters und der öffentlichen Verkehrsfläche zu ändern (siehe Vorlage Nr. 38).

Ein mittlerweile stattgefundenes Gespräch mit dem Landratsamt hat jedoch ergeben, dass hinsichtlich der Verstöße gegen Trauf- und Gebäudehöhe beim Bauvorhaben Willy seitens des Landratsamtes keine Befreiungen erteilt werden können. Hierfür erforderlich ist zusätzlich eine Änderung des Bebauungsplanes bezüglich der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe.

Aufgrund des Änderungsumfanges wird empfohlen, lediglich den Bebauungsplan „Schafhohle II“ zu ändern und dessen Geltungsbereich um den von den Änderungen betroffenen Bereich im Bebauungsplan „Schafhohle“ zu erweitern. Somit entfällt eine zusätzliche Änderung des Bebauungsplanes „Schafhohle“.

Die Verwaltung hat die Änderungen in der Anlage skizziert.

Die Bebauungsplanänderung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die Vorlage Nr. 38 kann somit als gegenstandslos betrachtet werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan „Schafhohle II“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert. Gegenstand der Änderung sind die in den Anlagen bezeichneten Änderungen.
2. Die Änderung erfolgt durch Deckblatt.
3. Der Änderungsentwurf in der Fassung vom 13.03.2017 wird gebilligt.

th

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, Überschreitungen hinsichtlich Trauf- und Gebäudehöhe 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).

Des Weiteren soll eine Änderung hinsichtlich der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) erfolgen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll dem geplanten Straßenverlauf angepasst werden.

3. Beschleunigtes Verfahren

Die Änderung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist nur zulässig, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Diese werden nicht berührt, weil die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes 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, 10.03.2017

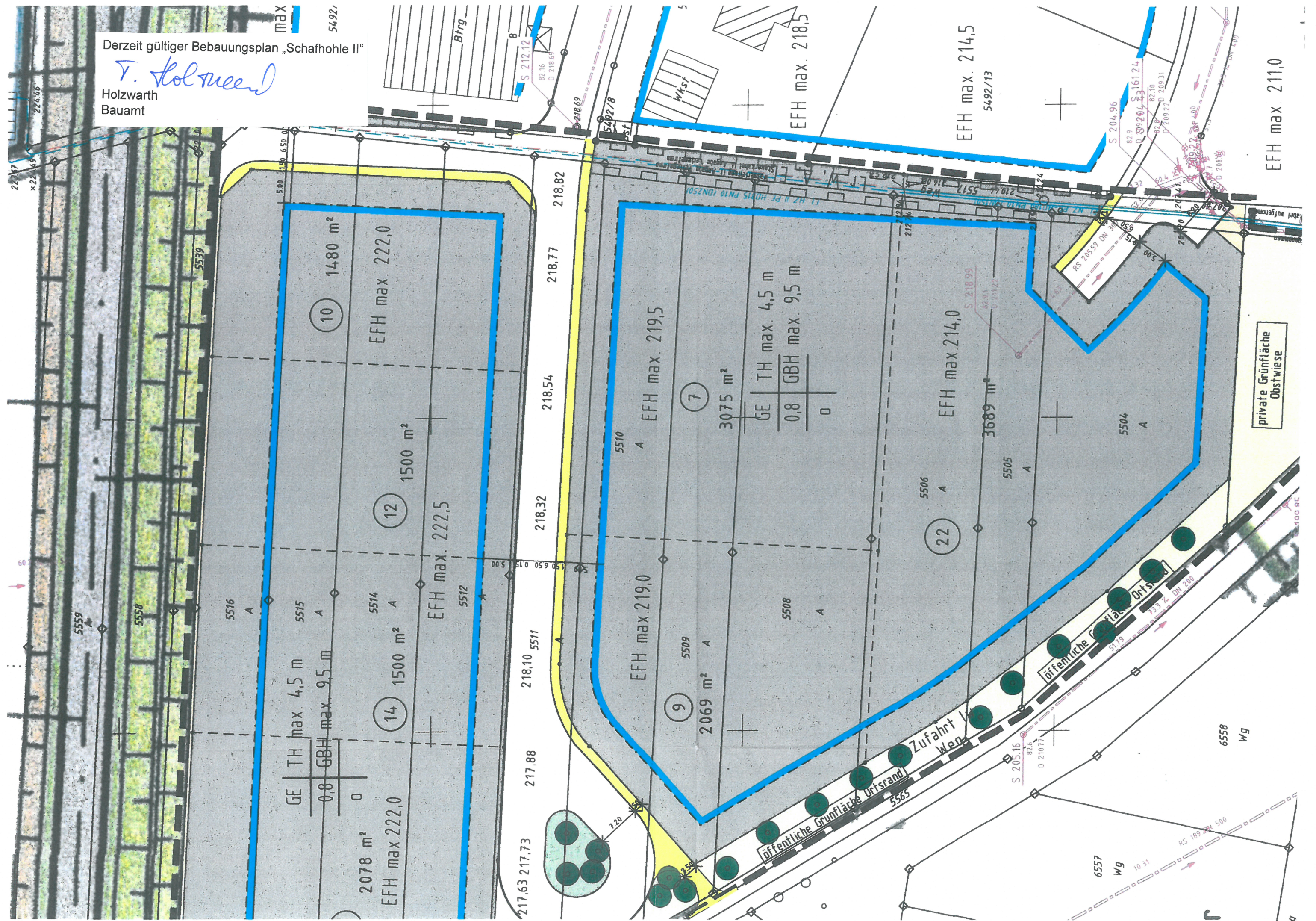
Holzwarth
Bauamt

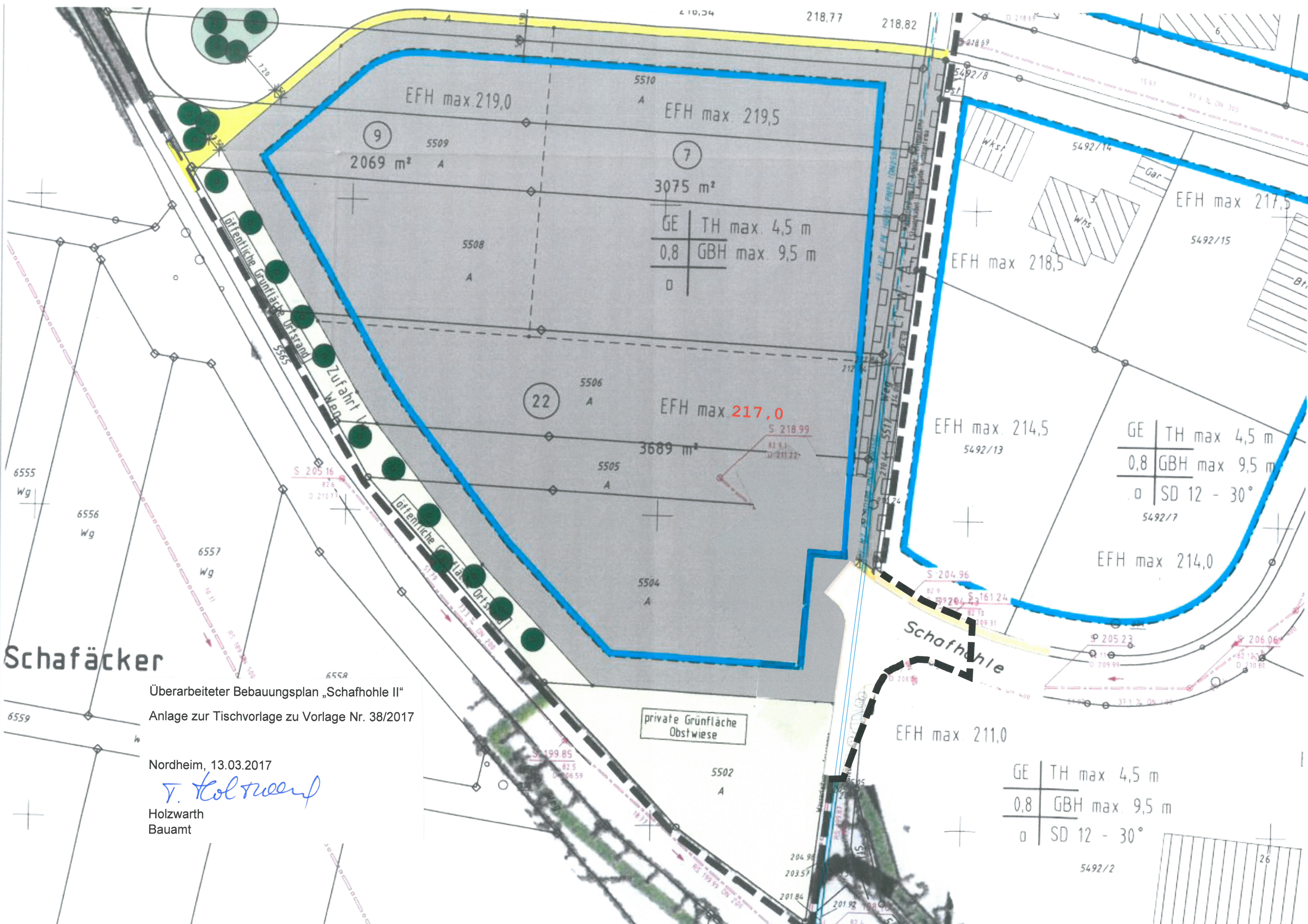
Derzeit gültiger Bebauungsplan „Schafhohle II“

T. Holmeyer

Holzwarth
Bauamt

max 5492,1





Schafäcker

Überarbeiteter Bebauungsplan „Schafhohle II“
 Anlage zur Tischvorlage zu Vorlage Nr. 38/2017

Nordheim, 13.03.2017

T. Koltrampf
 Holzwarth
 Bauamt

