

Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen

- Teiländerung des Bebauungsplanes
„Krummes Land III“ -
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand Juli 2013

Satzung

der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen über die Teiländerung des Bebauungsplanes

"Krummes Land III"

Der Gemeinderat der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen hat am 23.07.2013 die Teiländerung des Bebauungsplanes "Krumme Land – 2. Änderung" unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) unter Berücksichtigung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)
- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04. 1993 (BGBl. I S. 466)
- 3.) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV-90)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509)
- 4.) **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 358, ber, S. 416), zuletzt geändert am 25.1.2012 (GBl. S. 65, 73)
- 5.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.1.2012 (GBl. S. 65, 68)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Krumme Land III“ einschließlich Hinweise und Pflanzenliste werden vollumfänglich übernommen und gelten unverändert, bis auf folgende Ausnahmen:

Nutzungsschablone:

Die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird ergänzt um die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe = 7,50 m.

Zu Pkt. 9. 1.21- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§9 (1) Nr. 21. BauGB):

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über das Baugrundstück Nr. 2 zugunsten der Baugrundstücke Nr. 3 + 4, sowie über das Baugrundstück Nr. 3 zugunsten des Baugrundstückes Nr. 4 eingetragen.

Zusätzlich:

Flächen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind auf den privaten Baugrundstücken Flächen für die Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser nachzuweisen. Das Retentionsvolumen soll 3 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche betragen. Die Notüberläufe können an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im Bebauungsplan sind private Grünflächen als Abstandsflächen zwischen Zufahrten ausgewiesen.

Zusätzlicher Hinweis:

Es wird auf die unmittelbare Nachbarschaft zu Schule, Kindergarten und Sportanlagen hingewiesen. Die damit verbundene Geräusentwicklung ist zu dulden.

§ 3 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Krummes Land III“ werden vollumfänglich übernommen und gelten unverändert bis auf folgende Ausnahme:

Zu Pkt. 6. Stellplätze:

Je Wohneinheit sind 2 Pkw-Stellplätze nachzuweisen.

§ 4 Ausnahmen und Befreiungen

Es gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

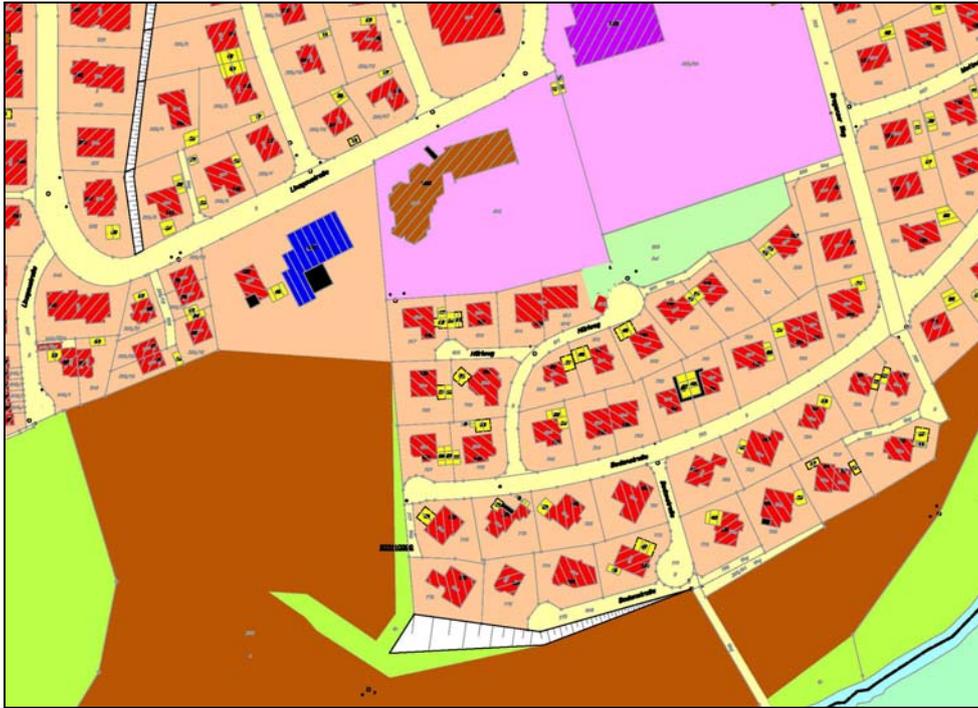
Uhdlingen-Mühlhofen, den 26.09.2013

.....
E. Lamm, Bürgermeister

Begründung

Der Geltungsbereich der Teiländerung des Bebauungsplanes „Krummes Land III“ umfasst die Grundstücke

Fl. St. Nr. 819 – öffentliche Grünfläche,
Fl. St. Nr. 812 – öffentliche Parkplätze.
Fl. St. Nr. 818 (Teilfläche) – Schulareal.



Lageplan / Flurkarte Bestand (ohne Maßstab)

Die Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen ist in der Bodenseeregion ein besonders beliebter Wohnort. Baugrundstücke sind demzufolge knapp und teuer. Von Einwohnern werden kleinere, erschwingliche Grundstücke für Einfamilienhäuser besonders nachgefragt. Die Gemeinde ist bestrebt, die Baustruktur der vorhandenen Wohngebiete zu stärken und innerörtliche Potentiale zu entwickeln. Beim vorliegenden Plangebiet handelt es sich um eine im Norden des Bebauungsplangebietes „Krummes Land“ gelegene öffentliche Grünfläche, die wiederum an große zusammenhängende und öffentlich zugängliche Freiflächen anschließt (Sportanlagen, Schule, Kindergarten).

Die Überplanung der kleinen Grünfläche stellt daher keine Beeinträchtigung der vorhandenen Freiraumstruktur dar und eignet sich in besonderer Weise zur behutsamen Nachverdichtung. Wesentliche Teile des Gehölzbestandes befinden sich im Bereich der nördlich angrenzenden Sportanlage und können erhalten werden, ebenso ein öffentlicher Fußweg, der vom Hörweg nach Norden zur Linzgaustraße führt.

Der räumliche Geltungsbereich der Planung ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Meersburg als Wohnbaufläche – Bestand ausgewiesen. Die Planung kann daher als grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Das Bebauungsplanverfahren soll gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden. Es handelt sich um einen geradezu „klassischen“ Bereich der Nachverdichtung einer bestehenden Siedlungsstruktur, die Fläche ist Bestandteil des Siedlungsbereichs, die Erschließung ist gesichert, hochwertige Biotopstrukturen, Landschaftselemente u. ä. Sind nicht betroffen.,

Es werden insgesamt fünf Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser ausgewiesen. Diese Bebauung fügt sich in die angrenzende Siedlungsstruktur ein. Die Erschließung erfolgt für vier Grundstücke über den Höriweg und für das östliche Grundstück über den Bregenzer Weg. Das vorhandene Kanal- und Leitungsnetz ist ausreichend dimensioniert. Zwischen einer vorhandenen Zufahrt südlich des Plangebietes und dem festgesetzten Geh- und Fahrrecht ist eine private Grünfläche als Abstandsfläche ausgewiesen.

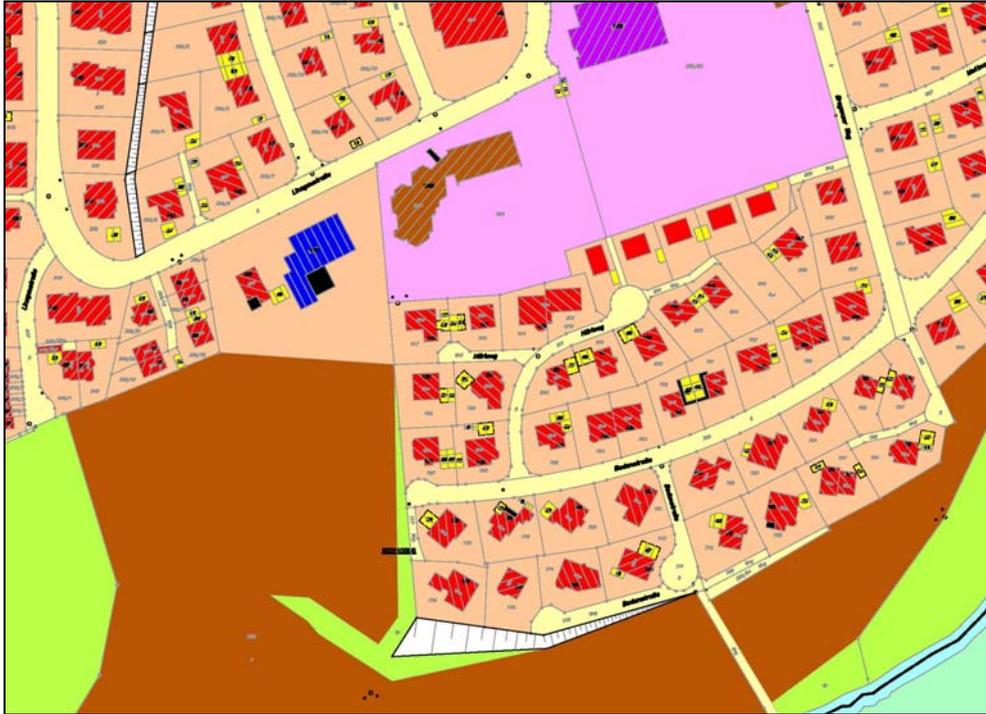
Die Festsetzungen und Vorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Krummes Land III“ werden übernommen, lediglich das Maß der baulichen Nutzung wird in der Nutzungsschablone um die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ergänzt. Damit wird für die südlich angrenzenden Bewohner ein hohes Maß an Planungssicherheit gewährleistet und verhindert, dass „Nicht-Vollgeschosse“ zu optisch zweigeschossig wirkenden Baukörpern führen. Für die Baugrundstücke Nr. 2, 3 und 4 wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Eine weitere neue Festsetzung zur Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers hat das aktualisierte Wassergesetz zur Grundlage.

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften gem. LBO-BW wird zusätzlich festgesetzt, dass je Wohneinheit 2 Pkw-Stellplätze nachzuweisen sind. Dies erscheint aufgrund der zurückhaltenden Erschließung und des Fehlens öffentlicher Parkplätze erforderlich und entspricht der Lebensrealität im ländlichen Raum mit einem begrenzten ÖPNV-Angebot.

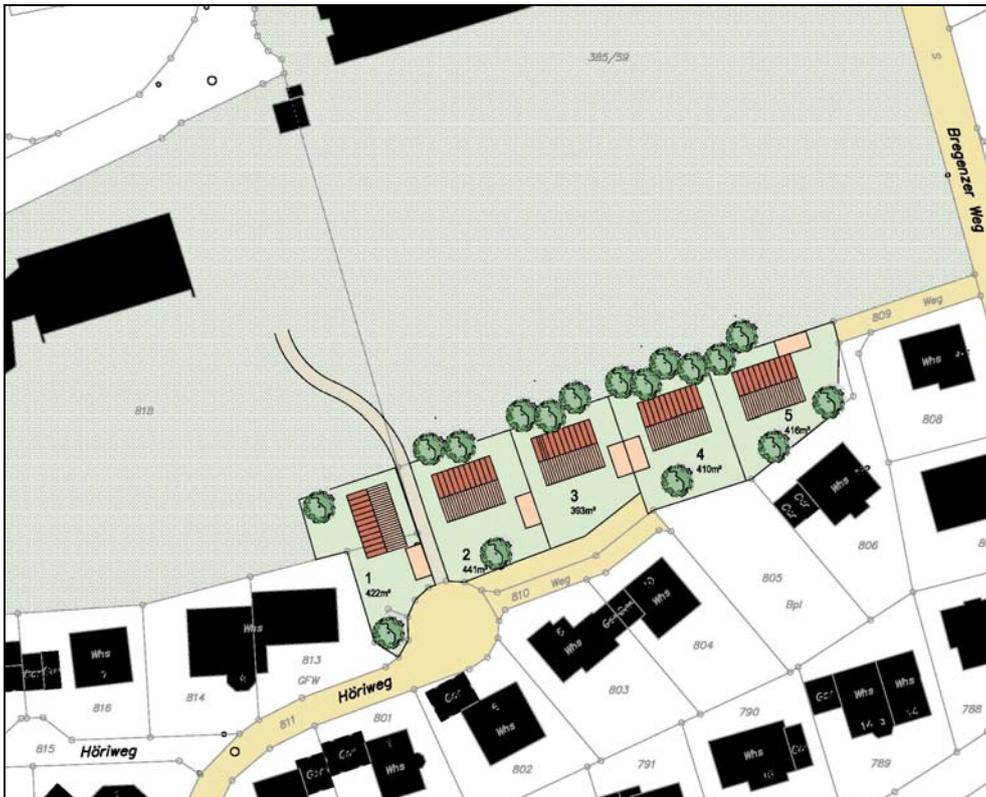


Auszug aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan (ohne Maßstab)

Gemeinde Uhdingen-Mühlhofen
- Teiländerung des Bebauungsplanes „Krummes Land III“ -
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)
Stand Mai 2013

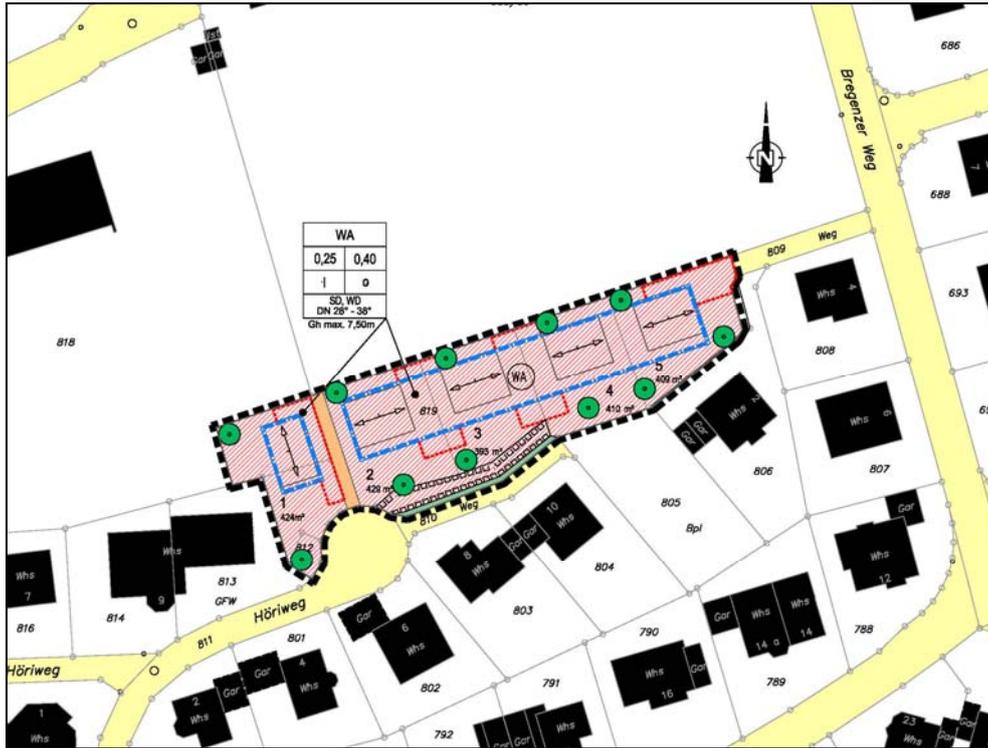


Lageplan / Flurkarte Planung (ohne Maßstab)



Städtebaulicher Entwurf (ohne Maßstab)

Gemeinde Uhdingen-Mühlhofen
 - Teiländerung des Bebauungsplanes „Krummes Land III“ -
 (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)
 Stand Mai 2013



Rechtsplan der Teiländerung (ohne Maßstab)