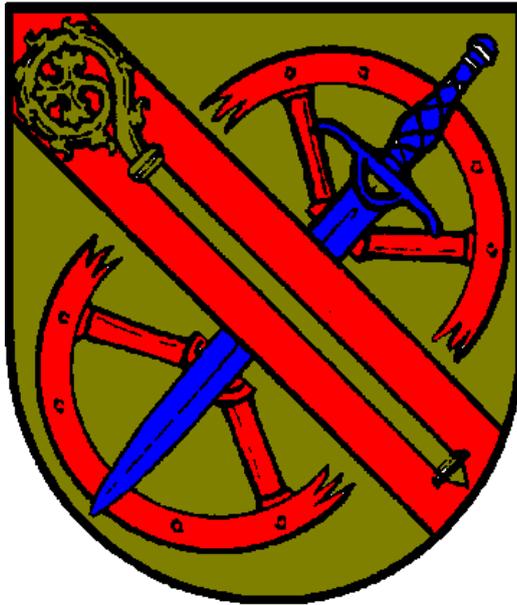


Entwurf

Ortsgemeinde Leimen



1. Erweiterung des Bebauungsplans „Hinterfeld“ (5. Änderung)

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Satzung in der Fassung vom _____

1. Erweiterung des Bebauungsplans „Hinterfeld“ (5. Änderung) der Ortsgemeinde Leimen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

BEMERKUNGEN:

Durch die vorliegende Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hinterfeld“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Betrieb von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben geschaffen werden. Ferner werden die Anzahl der Vollgeschoße geregelt und die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt.

Die Erweiterung betrifft den Bereich der **Flurstücks-Nrn. 1996/2, 1996/3, 1996/4, 1996/5** und einen Teilbereich des **Flurstücks-Nr. 1997/1**.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES ERWEITERUNGSBEREICHS:

A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschoße	GRZ	GFZ
Mischgebiet	III als Höchstgrenze	0,6	1,2

Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachneigungen von 0°- 50° sind zulässig.

Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans „Hinterfeld“ der Ortsgemeinde Leimen sowie deren Änderungspläne hierzu bleiben von dieser Änderung unberührt und gelten ebenfalls für den Erweiterungsbereich.

BEGRÜNDUNG

GELTUNGSBEREICHSABGRENZUNG:

Der Geltungsbereich der vorliegenden Erweiterung des Bebauungsplans „Hinterfeld“ der Ortsgemeinde Leimen umfasst **die Flurstück-Nrn. 1996/2, 1996/3, 1996/4, 1996/5 und Teilflächen des Flurstücks-Nr. 1997/1**. Die genauen Grenzen ergeben sich aus der nachfolgenden Planzeichnung:

1. Erweiterung des Bebauungsplans „Hinterfeld“ (5. Änderung) der Ortsgemeinde Leimen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

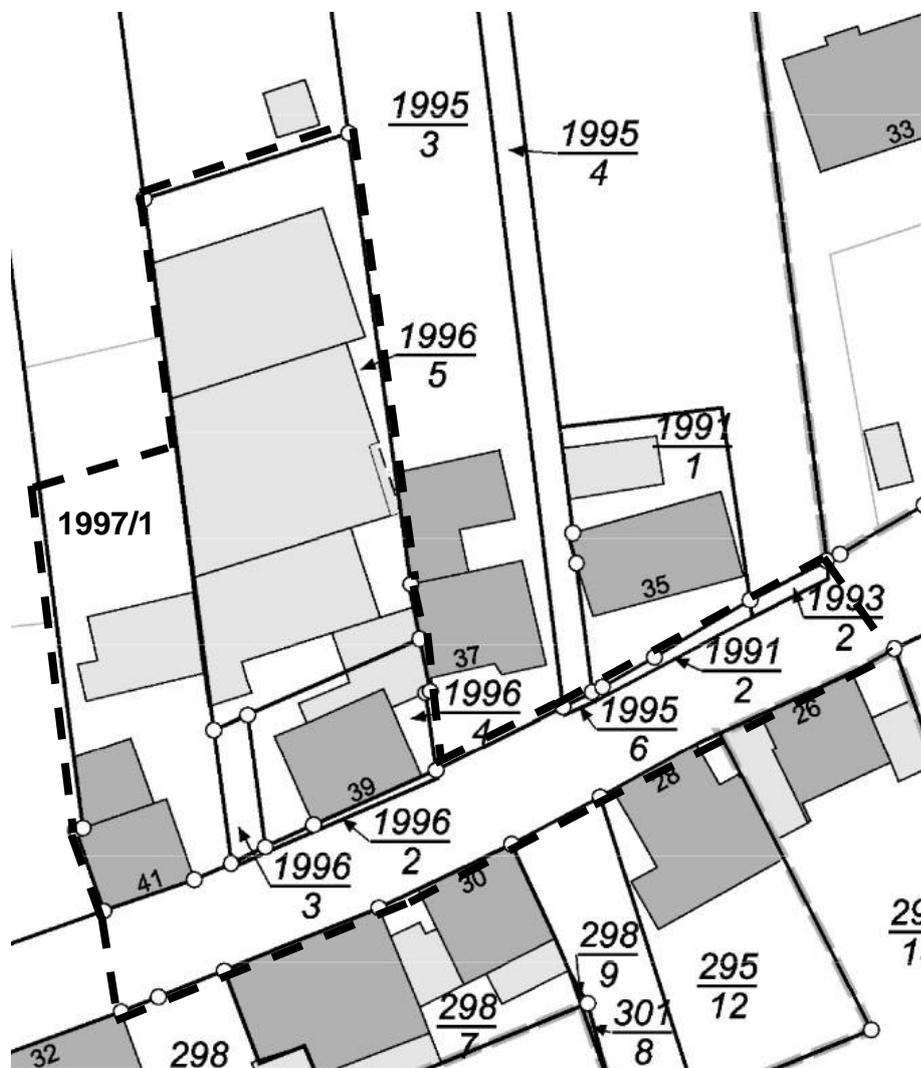


Abb. 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)

PLANUNGSANLASS:

Die Eigentümer des Flurstücks Nr. 1997/1 (Waldfischbacher. 41) beabsichtigen die Nutzungsänderung einer bestehenden Garage zu einer Werkstatt.

Auf dem benachbarten Grundstück, Flurstücks-Nrn. 1996/2, 1996/3, 1996/4 und 1996/5, war früher ein Gewerbebetrieb ansässig. Das Anwesen steht derzeit zum Verkauf. Da die baulichen Anlagen zum Betrieb eines Gewerbes vorhanden sind, sollen auch in diesem Bereich die baurechtlichen Voraussetzungen für die entsprechende Nutzung geschaffen werden.

Aufgrund eines fehlenden Bebauungsplans wurde der Erweiterungsbereich im Rahmen einer Bauvoranfrage im Hinblick auf die derzeitige Nutzung analog des § 4 BauNVO als allgemeines

1. Erweiterung des Bebauungsplans „Hinterfeld“ (5. Änderung) der Ortsgemeinde Leimen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Wohngebiet beurteilt. Der Betrieb einer Werkstatt wäre somit baurechtlich unzulässig. Aus diesem Grund haben die Grundstückseigentümer eine Änderung des Bebauungsplans dahingehend beantragt, dass für die geplante Nutzungsänderung die baurechtlichen Voraussetzungen durch das Ausweisen eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO geschaffen werden.

Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,

Ausgeschlossen werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO im vorliegenden Geltungsbereich die gem. § 6 Abs 2 Ziffer 8 BauNVO grundsätzlich zulässigen Vergnügungsstätten, sowie die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN:

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeitige rechtsgültige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rodalben stellt für den Planbereich bereits eine Mischgebietsfläche dar. Eine Änderung ist daher nicht erforderlich.

Aus den vorgenannten Gründen hat der Gemeinderat Leimen die Erweiterung des Bebauungsplans beschlossen. Diese Erweiterung wurde aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Hinterfeld – 1. Änderung“ entwickelt, sowie dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rodalben.

Als Geltungsbereich der Bebauungsplanerweiterung wird der Bereich der Flurstücks-Nrn. 1996/2, 1996/3, 1996/4 und 1996/5 und Teilflächen des Flurstücks-Nr. 1997/1 festgesetzt, der im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinterfeld“ liegt.

VERFAHREN:

Die Änderung wird unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt. Daher wurde von den in § 13a BauGB genannten Verfahrenserleichterungen Gebrauch gemacht.

Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

1. Erweiterung des Bebauungsplans „Hinterfeld“ (5. Änderung) der Ortsgemeinde Leimen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Da es sich jedoch um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt, für den die Verfahrensregelungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13a BauGB zur Anwendung kommen, ist die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

Fachbeitrag Naturschutz

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind nach § 1a BauGB von den Gemeinden als Bestandteil des Bebauungsplans auszuarbeiten und aufzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Da es sich um einen Bebauungsplan nach § 13 BauGB handelt, für den die Verfahrensregelungen des vereinfachten Verfahrens zur Anwendung kommen, ist die Erstellung eines Fachbeitrags Naturschutz oder des Umweltberichts nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

Auch wenn für Bebauungspläne nach § 13 BauGB kein Ausgleichserfordernis besteht, so gilt doch das Minimierungsgebot, d.h. nicht vermeidbare Eingriffe sind soweit wie möglich zu minimieren.