



# Ortsgemeinde Gleisweiler

---

## Bebauungsplan

„Umfassend die Gewanne „Hintermorgen“, "Auf den Pfarrwiesen" sowie einen Teil der Gewannen "Im Oberen Heckbaum" und "Am unteren Zeilacker", 3. Änderung“

## Satzungsfassung

-Textliche Festsetzungen-

-Begründung-



## **Hinweis**

Die Bestimmungen der vorliegenden 3. Änderung beziehen sich ausschließlich auf die textlichen Festsetzungen zu der „Anzahl der Wohnungen“ Ziffer 4.

Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan werden durch die 3. Änderung lediglich die unter Ziffer 4 gemachten Festsetzungen zu der „Anzahl der Wohnungen“ geändert.

Die Erforderlichkeit der Änderung weiterer Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans ist nicht gegeben.

Die übrigen Festsetzungen sind von der 3. Änderung nicht betroffen und gelten uneingeschränkt fort.

Die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes „Umfassend die Gewanne „Hintermorgen“, "Auf den Pfarrwiesen" sowie einen Teil der Gewannen "Im Oberen Heckbaum" und "Am unteren Zeilacker", 1. Änderung“ und der 2. Änderung sind von der vorliegenden Planänderung nicht betroffen. Insofern gelten diese uneingeschränkt fort.

Das Änderungsverfahren beschränkt sich auf die unter Ziffer 4 geänderten Teile. Die räumlich und sachlich nicht betroffenen Festsetzungen des Ursprungsplans gelten uneingeschränkt fort.

## **Textliche Festsetzungen**

### **4. ANZAHL DER WOHNUNGEN**

Südlich der Hainbachtalstraße und westlich der Kronstraße dürfen pro Parzelle nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen erstellt werden.

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Gleisweiler,  
Verbandsgemeinde Edenkoben  
Edenkoben, im Januar 2015



## Begründung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird im „vereinfachten Verfahren“ gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) erstellt. Die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB sind gegeben, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im „vereinfachten Verfahren“ von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie den Bestandteilen nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen wird.

### 1 Anlass und Aufstellungsbeschluss

Der Bebauungsplan „Umfassend die Gewanne „Hintermorgen“, "Auf den Pfarrwiesen" sowie einen Teil der Gewannen "Im Oberen Heckbaum" und "Am unteren Zeilacker", 1. Änderung“ wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 14.12.1982 beschlossen und am 24.03.1983 ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplans wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 14.05.2013 beschlossen und zum 25.07.2013 in Kraft gesetzt. Sie umfasste nur eine Teiländerung für die Plan-Nr.857/1.

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Gleisweiler.

Die Planung sieht die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes sowie eines Mischgebiets mit zugehörigen Verkehrs- und Grünflächen vor. Im Geltungsbereich sind in erster Linie Wohnhäuser zulässig.

In Teilbereichen des Plangebiets wurde die Anzahl der Wohneinheiten je Grundstücksparzelle auf maximal 2 Wohneinheiten begrenzt. Mittlerweile hat sich aufgrund der herangerückten Bebauung gezeigt, dass diese Beschränkung nicht mehr die ursprüngliche begründete Beschränkung aufgrund der Ortsrandlage im Bereich nördlich der Wiesenstraße widerspiegelt. Daher wurde angeregt, dass die im Bebauungsplan getroffene Regelung zur Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten für den Bereich nördlich der Wiesenstraße angepasst wird.

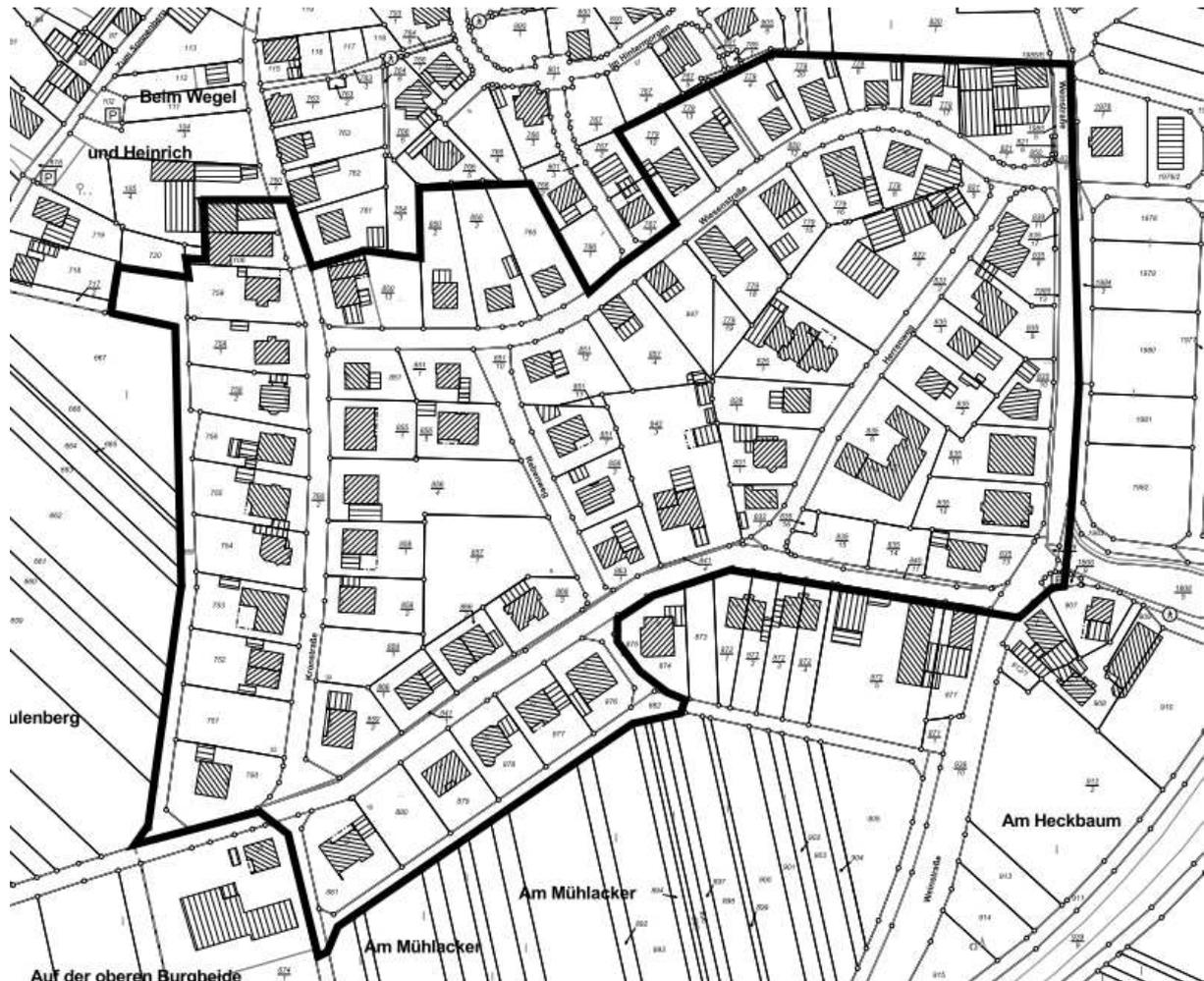
Mit der Änderung soll die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen, nördlich der Wiesenstraße aufgehoben werden.

Die Bebauungsplanfestsetzungen zu der Anzahl der Wohnungen das Planverfahren geändert werden. Dazu ist die Anwendung des vereinfachten Verfahrens möglich. Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Gleisweiler hat daher in seiner Sitzung am 04.11.2014 die Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung beschlossen. Die zeichnerischen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes sind von der Planänderung nicht betroffen.



## 2 Sachlicher und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der textlichen Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Umfassend die Gewanne „Hintermorgen“, "Auf den Pfarrwiesen" sowie einen Teil der Gewannen "Im Oberen Heckbaum" und "Am unteren Zeilacker", 1. Änderung“.



Die zeichnerischen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes sind von der vorliegenden dritten Änderung nicht betroffen.

Der sachliche Geltungsbereich der Textfestsetzungen betrifft Bestimmungen zu der Anzahl der Wohnungen geregelt unter Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Das Änderungsverfahren beschränkt sich auf die im Folgenden beschriebenen geänderten Teile. Die räumlich und sachlich nicht betroffenen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans gelten uneingeschränkt fort.



### 3 Inhalte der Änderung

Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes:

#### 4. ANZAHL DER WOHNUNGEN

*Südlich der Hainbachtalstraße. westlich der Kronstraße und nördlich der Wiesenstraße dürfen pro Parzelle nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen erstellt werden.*

Durch die 3.Änderung wird die textliche Festsetzung unter Ziffer 4 Anzahl der Wohnungen wie folgt geändert, die eingefügten textlichen Änderungen sind unterstrichen dargestellt, der durch die 3. Änderung entfallene Wortlaut ist *kursiv* und *gestrichen* dargestellt. Der restliche Festsetzungstext bleibt unverändert.

#### 4. ANZAHL DER WOHNUNGEN

Südlich der Hainbachtalstraße und westlich der Kronstraße ~~und nördlich der Wiesenstraße~~ dürfen pro Parzelle nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen erstellt werden.

### 4 Natur und Umwelt

Nachdem die Änderung lediglich die Anzahl der Wohnungen tangiert gilt insofern § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB, der bestimmt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Die mit der Ursprungsplanung einhergehende Zulässigkeit von Eingriffen sowie die zugehörigen Ausgleichsmaßnahmen waren im Zuge des Ursprungsbebauungsplanes abgehandelt worden.

Geänderte Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft Klima, Landschaftsbild/Erholung sowie Kultur- und Sachgüter sind nicht erkennbar. Durch keine der Änderungen werden negative planungsbedingte Auswirkungen auf Umweltbelange oder das Orts- und Landschaftsbild erwartet. Dies gilt auch deshalb, da die jetzt möglichen Veränderungen im Kontext des Baugebietes zum einen kein erkennbares Gewicht haben und zum anderen die zentralen Vorschriften der Ursprungsplanung weiterhin gelten.



## 5 Verfahren

Im durchgeführten vereinfachten Verfahren wird von den frühzeitigen Beteiligungsschritten sowie einer Umweltprüfung abgesehen.

Mit der vorliegenden Entwurfsfassung der Bebauungsplanung wird die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die abschließende Abwägung soll nach den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB durch den Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Gleisweiler erfolgen.

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Gleisweiler,  
Verbandsgemeinde Edenkoben  
Edenkoben, im Januar 2015



## **Verfahrensvermerke**

### **1. Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Gleisweiler hat in seiner Sitzung vom 04.11.2014 die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

### **2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB erfolgte am 06.11.2014 durch die Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Edenkoben.

### **3. Beteiligung der Behörden:**

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 2. Halbsatz BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 11.11.2014 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 15.12.2014.

### **4. Bekanntmachung der Auslegung:**

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 2. Halbsatz BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 06.11.2014 durch die Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Edenkoben.

### **5. Auslegung des Planentwurfs:**

Der Planentwurf zur Änderung mit der Begründung lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.11.2014 bis 15.12.2014 aus.

### **6. Prüfung der Anregungen:**

Im Rahmen der Offenlage sind keine abzuwägenden Anregungen oder Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangen. Der Ortsgemeinderat hat dies in seiner Sitzung am 13.01.2015 geprüft.

### **7. Beschluss des Änderungsplanes:**

Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Ortsgemeinderat Gleisweiler den Änderungsplan in seiner Sitzung vom 13.01.2015 als Satzung beschlossen.



## **8. Ausfertigung:**

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.

Gleisweiler, den 21.01.2015

\_\_\_\_\_  
Mathias Hertel  
Vertretungsbeauftragter der Ortsgemeinde Gleisweiler

Dienstsiegel

## **9. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 29.01.2015 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Edenkoben.

Gleisweiler, den 29.01.2015

\_\_\_\_\_  
Mathias Hertel  
Vertretungsbeauftragter der Ortsgemeinde Gleisweiler

Dienstsiegel