Gemeinde: Wolfschlugen
Gemarkung: Wolfschlugen

Bebauungsplan
„ Industriegebiet-5.Änderung“
mit örtlichen Bauvorschriften

Gefertigt:
Wolfschlugen, den 06.02.2012

METZGER
BERATENDE INGENIEURE
VERMESSEN+PLANEN

METZGER GmbH
VERMESSEN+PLANEN
Plochinger Str.58
73230 Kirchheim u.T.
Tel. 07021 / 9228-0
Fax 07021 / 9228-21

Verfahrensvermerke:

Änderungsaufstellungsbeschluß durch den Gemeinderat § 2 Abs.1 BauGB		06.02.2012
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs.1 BauGB		15.02.2012
Beschluss zur Beteiligung der betroffenenen Öffentlichkeit, der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 13 Abs.2 Ziff.2 und 3 BauGB		06.02.2012
Ortsübliche Bekanntmachung		15.02.2012
Anhörung der betroffenen Öffentlichkeit § 13 Abs.2 Ziff.2 und 3 BauGB	vom bis	23.02.2012 12.03.2012
Anhörung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 13 Abs.2 Ziff.2 und 3 BauGB	vom bis	16.02.2012 12.03.2012
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs.1 BauGB i.V.m.§4 GemO/BW		23.04.2012
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs.1 u.7 LBO § 9 Abs.4 BauGB i.V.m.§4 GemO/BW		23.04.2012
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs.3 BauGB		25.04.2012
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs.3 BauGB		25.04.2012

Ausfertigungsvermerk:

Die Übereinstimmung dieses Bebauungsplans - zeichnerischer und schriftlicher Teil - mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt.
Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Wolfschlugen, den 24.04.2012

Matthias Ruckh
Bürgermeister

Gemeinde Wolfschlugen
Landkreis Esslingen

Hinweise

Denkmalschutz

Werden beim Vollzug der Planung bisher unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.
Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.

Altlasten

Werden bei Aushubarbeiten Ablagerungen, bodenfremde Materialien oder verunreinigte Aushubmaterialien angetroffen, ist dies umgehend dem Landratsamt Esslingen zu melden.
Auf die Mitteilungspflicht nach § 3 (1) Landesbodenschutz - und Altlastengesetz wird hingewiesen.

Entwässerung

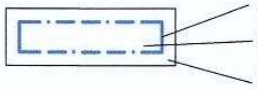
Zur Vermeidung des Abflusses von Niederschlagswasser wird empfohlen neue Dächer als Gründächer auszuführen und neu anzulegende Parkierungsflächen versickerungsfähig zu gestalten.

Grundlage:Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
© Landesvermessungsamt Baden-Württemberg
(www.lv-bw.de)
Stand der Basisinformationen 18.01.2011

Änderung nach § 13 BauGB

Gegenüber dem Textteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Industriegebiet (In Kraft getreten 25.11.1970) wurden **keine** Änderungen der Planungsrechtlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften vorgenommen.

Zeichenerklärung



Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche



entfallende Baugrenze



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs.7 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 (5) BauNVO

Kreis: Esslingen
Gemeinde: Wolfschlugen
Gemarkung: Wolfschlugen

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zur Bebauungsplanänderung

„Industriegebiet – 5. Änderung“

1. Anlass der Änderung

Die meisten Betriebe und gewerblichen Anwesen im nördlichen Bereich der Benzstraße haben innerhalb der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen keine räumlichen Reserven mehr.
In den letzten Jahren wurden hier bei Einzelanträgen Betriebsteile und Anbauten in den Bauverbotsflächen im Wege der Befreiung zugelassen.
Der jetzt vorliegende Bauantrag über eine Überdachung auf Teilen des Flurstücks 3702/4 soll im Rahmen einer Gesamtlösung für diesen Planteil eine gemeinsame Lösung für die hier angesiedelten Gewerbebetriebe auslösen, die eine Gleichbehandlung auf Dauer absichert.
Hierzu ist eine Bebauungsplanänderung notwendig.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Im betroffenen Gebiet besteht der seit 25.11.1970 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Industriegebiet“.
In diesem und den angrenzenden Bebauungsplänen sind uneinheitliche Abstände der Baugrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt, die sich mit Ausnahme des Abstandes zur Nürtinger Straße nicht zwingend ergeben und aus städtebaulichen Gründen in den vorliegenden Maßen auch nicht nachweisen lassen.
(Oberer Berg - Jauchert (östlich der Daimlerstraße) 2,5 m , Benzstraße Südwest 2,5 m und 5,0 m, Industriegebiet nördlich der Benzstraße 9,5 m).
Verändert werden soll lediglich die überbaubare Fläche entlang der Benzstraße.

3. Lösungsvorschlag

Die bestehende Baugrenze verläuft hier im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 9,5 m parallel zur südlichen Straßenbegrenzung.
Diese Baugrenze wurde schon mehrfach durch Einzelbauvorhaben im Wege der Befreiung überschritten (z.B. Benzstraße 1 Anbau (Abstand 6,5m) und genehm. Treppenhaus (Abstand 2,0 m).
Ein städtebaulicher zwingender Grund für den Abstand der Baukörper von 9,5 m zur Straße ist hier nicht erkennbar.
Durch die nun vorgeschlagenen Entwicklung der bestehenden Betriebe auf den vorhandenen Grundstücken mit der Verschiebung der Baugrenzen ergibt sich eine kompakte Gestaltung der einzelnen Gebäude und Hallen in zusammenhängenden Einheiten für die hier vorhandenen kleingliedrigen Gewerbeansiedlungen.
Eine maximale Nutzung kann dabei bei voller Ausnutzung der heute schon vorhandenen Grundflächenzahl (GRZ = 0,8) realisiert werden.

Durch die Änderung oder Ergänzung des Bauleitplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Damit ist ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB möglich.

Naturschutzrechtliche Belange sind durch die Planänderung nicht betroffen.

4. Realisierung und Kosten

Für die Planänderung fallen neben den Verfahrenskosten nur Aufwendungen für die Erstellung des Planes an.
Diese werden vom Antragsteller getragen.
Folgekosten fallen durch die Planänderung nicht an. Eine Genehmigung und Umsetzung des Bauvorhabens ist sofort nach Rechtskraft der Planänderung möglich.

Kirchheim unter Teck, den 06.02.2012