

**Gemeinde
Bernau im Schwarzwald**

**Änderung des Bebauungsplanes „Weierle“ im Bereich des
Grundstücks Flurst.Nr. 2229 (Albweg 1) im beschleunigten
Verfahren nach § 13 a BauGB**

ANLAGENVERZEICHNIS

Textteil:

- Satzung
- Begründung

Planteil:

- Übersichtslageplan
- Abgrenzungsplan
- zeichnerischer Teil zur Bebauungsplanänderung

Planverfasser: Gemeinde Bernau im Schwarzwald
-Hauptamt-
79872 Bernau im Schwarzwald

**Gemeinde
Bernau im Schwarzwald
79872 Bernau im Schwarzwald**

Satzung

über die Änderung des Bebauungsplanes „Weierle“ im Bereich des Grundstücks Flurst.Nr. 2229 (Albweg 1) im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Bernau im Schwarzwald hat in seiner öffentlichen Sitzung vom _____ nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 74 Landesbauordnung (LBO) und § 4 Gemeindeordnung (GemO) in den jeweils geltenden Fassungen folgende Änderung des Bebauungsplanes „Weierle“ im Bereich des Grundstücks Flurst.Nr. 2229 (Albweg 1) im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Festsetzung des Abgrenzungsplanes.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Änderung des Bebauungsplanes besteht aus

- Übersichtslageplan
- Abgrenzungsplan
- zeichnerischer Teil des Bebauungsplans
- Begründung vom 11.10.2018

§ 3

Inhalt der Änderung

Der Inhalt der Änderung ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes.

§ 4

Aufhebung von Vorschriften

Der durch die Abgrenzung des Änderungsbereichs überlagerte zeichnerische Teil des Bebauungsplanes „Weierle“, in Kraft getreten am 24.09.1977, wird außer Kraft gesetzt und durch die Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, der dieser Satzung angeschlossen ist, ersetzt.

§ 5

Sonstige Festsetzungen

a) Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird wie im bisherigen Plangebiet ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

b) Gebäudegrößen und Geschosse

Die maximale Gebäudegröße und die Anzahl der Geschosse ergeben sich aus der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils der Bebauungsplanänderung.

c) Schaffung einer Ausgleichsfläche

Als Ausgleich für die geplante Bebauung im Überschwemmungsbereich der Bernauer Alb ist auf dem Baugrundstück Flurst.Nr. 2229 durch Geländemodellierung eine Retentionsfläche von 50 m² und einem Volumen von 25 cbm zu schaffen. Die Lage der Fläche ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil.

§ 6

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.v. § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 BauGB i.V.m. § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 7

Inkrafttreten

Diese Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Bernau im Schwarzwald, den

Alexander Schönemann
Bürgermeister

Begründung

zur Änderung des Bebauungsplanes „Weierle“ im Bereich des Grundstücks Flurst.Nr. 2229 (Albweg 1) im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Bernau im Schwarzwald hat in seiner Sitzung vom 24.09.2018 beschlossen, den Bebauungsplan „Weierle“ im Bereich des Grundstücks Flurst.Nr. 2229 (Albweg 1) im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zu ändern (Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB).

Anlass zu dieser Änderung gibt die konkrete Bauvoranfrage des Eigentümers von Flurst.Nr. 2229, der beabsichtigt, auf diesem Grundstück anstelle des dort vorhandenen abbruchreifen ehemaligen Werkstattgebäudes ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Garagen und Lager neu zu errichten.

Das Grundstück Flurst.Nr. 2229 liegt zwar innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Weierle“, es ist jedoch im geltenden Plan kein Baufenster ausgewiesen, so dass das geplante zweigeschossige Wohnhaus mit Garagen und Lager nur dann gebaut werden kann, wenn innerhalb des Plangebietes ein entsprechendes Baufenster neu ausgewiesen wird.

Die Kommunen sind gehalten, den Flächen(neu)verbrauch möglichst immer durch sinnvolle Innenbereichsverdichtungen zu minimieren. Die anstehende Bebauungsplanänderung wird dieser Forderung vollumfänglich gerecht.

Weil dieses Bauvorhaben ausschließlich der Nachverdichtung dient, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB zur Anwendung kommen.

Das Flurst.Nr. 2229 ist durch bestehende Anlagen (Straße, Wasser, Abwasser) bereits voll erschlossen, so dass insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich werden.

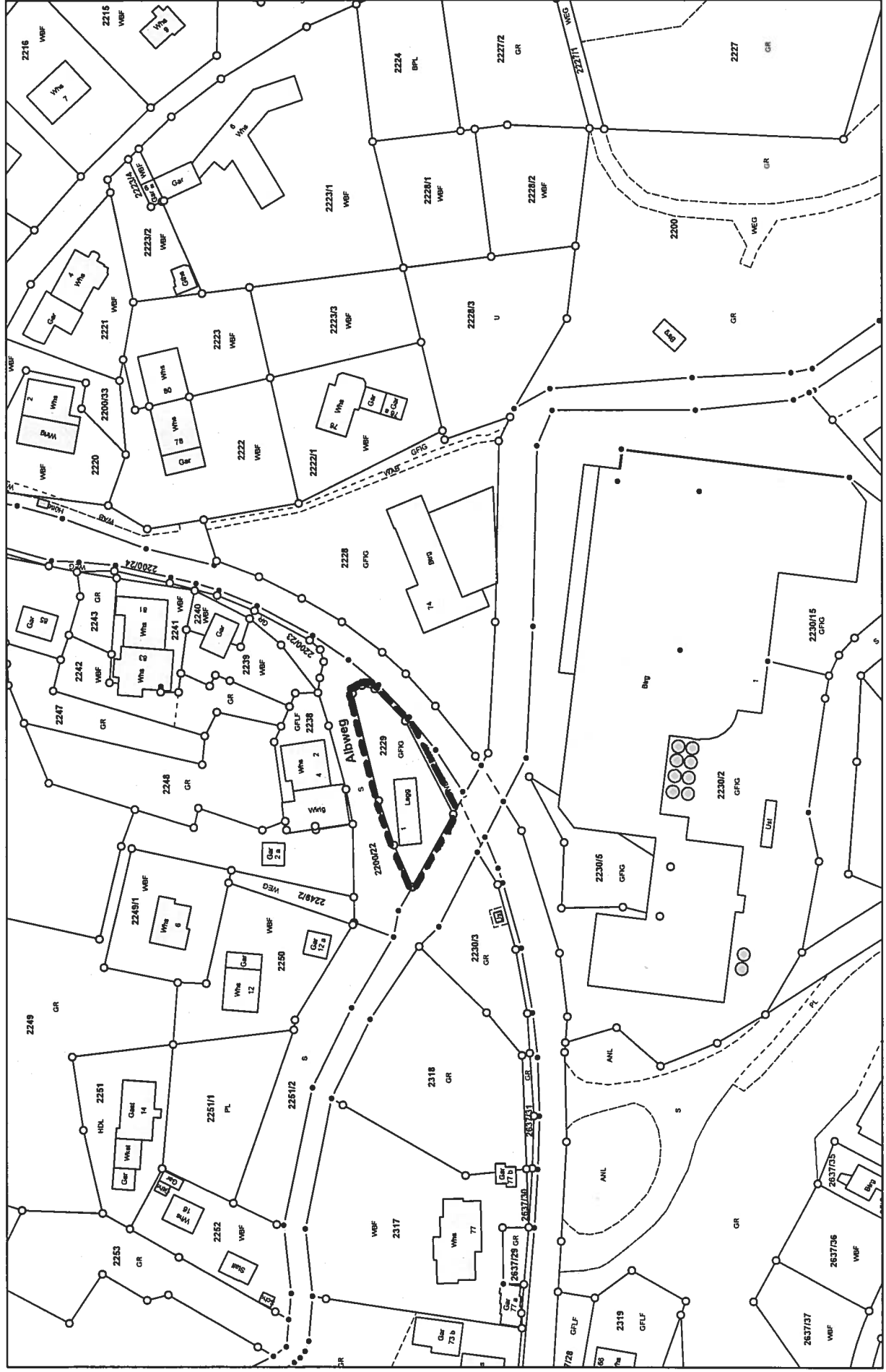
Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Vorhaben neu zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auf entsprechende Festsetzungen in der Satzung konnte deshalb verzichtet werden.

Als Ausgleich für die geplante Bebauung im Überschwemmungsbereich der Bernauer Alb ist auf dem Baugrundstück Flurst.Nr. 2229 eine Retentionsfläche von 50 m² und einem Volumen von 25 cbm durch Geländemodellierung zu schaffen (siehe § 5 c der Satzung).

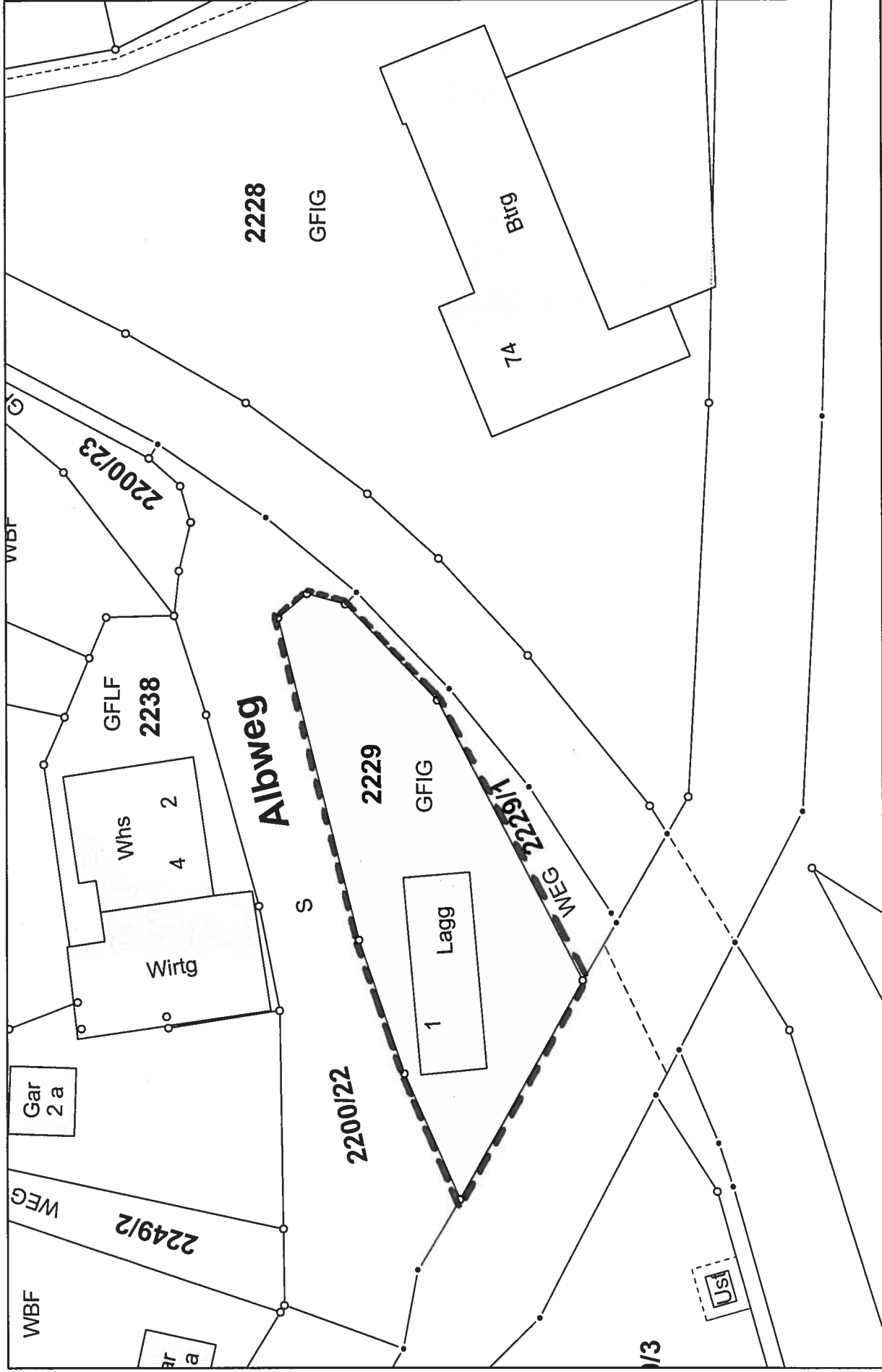
Der durch die Änderung überlagerte zeichnerische Teil des Bebauungsplanes „Weierle“ wird mit Rechtskraft der hier vorliegenden Bebauungsplan-Änderung aufgehoben. Im Änderungsbereich gelten ausschließlich die Festsetzungen in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils der Bebauungsplanänderung und die Festsetzungen in der Änderungssatzung.

Bernau im Schwarzwald, den 11. Oktober 2018

Alexander Schönemann
Bürgermeister



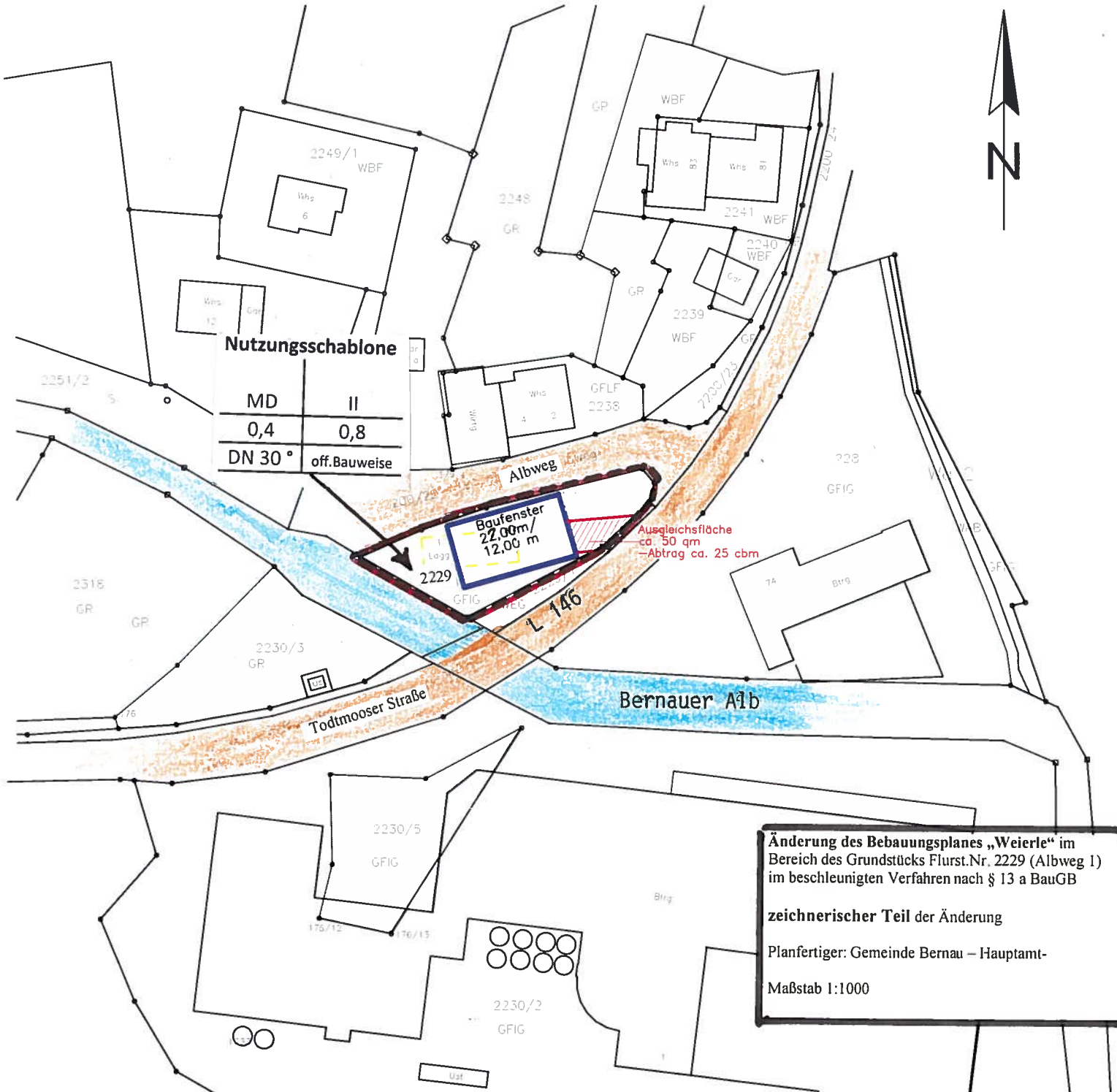
Gemeinde Bernau / Änderung Bebauungsplan "Weierle", Bereich Flurst.Nr. 2229, Albweg 1
Übersichtslageplan Maßstab 1:1500



Gemeinde Bernau / Änderung Bebauungsplan "Weierle", Bereich Flurst.Nr. 2229, Albweg 1
Abgrenzungsplan Maßstab 1:500

Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg		Auszug aus dem Liegenschaftskataster	
Landratsamt Waldshut Vermessungsbehörde		Liegenschaftskarte M:1 : 1000	
Flurstück: 2229	Gemeinde: Bernau	Kreis: Waldshut	Regierungsbezirk: Freiburg
Flur:			
Gemarkung: Bernau			

Einzeichnung des Baufensters



Nutzungsschablone

MD	II
0,4	0,8
DN 30 °	off. Bauweise

Baufenster
22,00m / 12,00 m

Ausgleichsfläche
ca. 50 qm
= Abtrag ca. 25 cbm

Änderung des Bebauungsplanes „Weierle“ im Bereich des Grundstücks Flurst.Nr. 2229 (Albweg 1) im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

zeichnerischer Teil der Änderung

Planfertiger: Gemeinde Bernau – Hauptamt-

Maßstab 1:1000

Der Lageplanfertiger versichert, keine Grundstücksdaten verändert zu haben.

Graph. Dateiauszug vom 07.07.2018
Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de

G7855994

Schönau, 08.10.2018

Architekt:

Dieter Gemmecker Freier Architekt
Sonnhalde 3, 79677 Schönau