

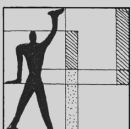
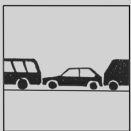
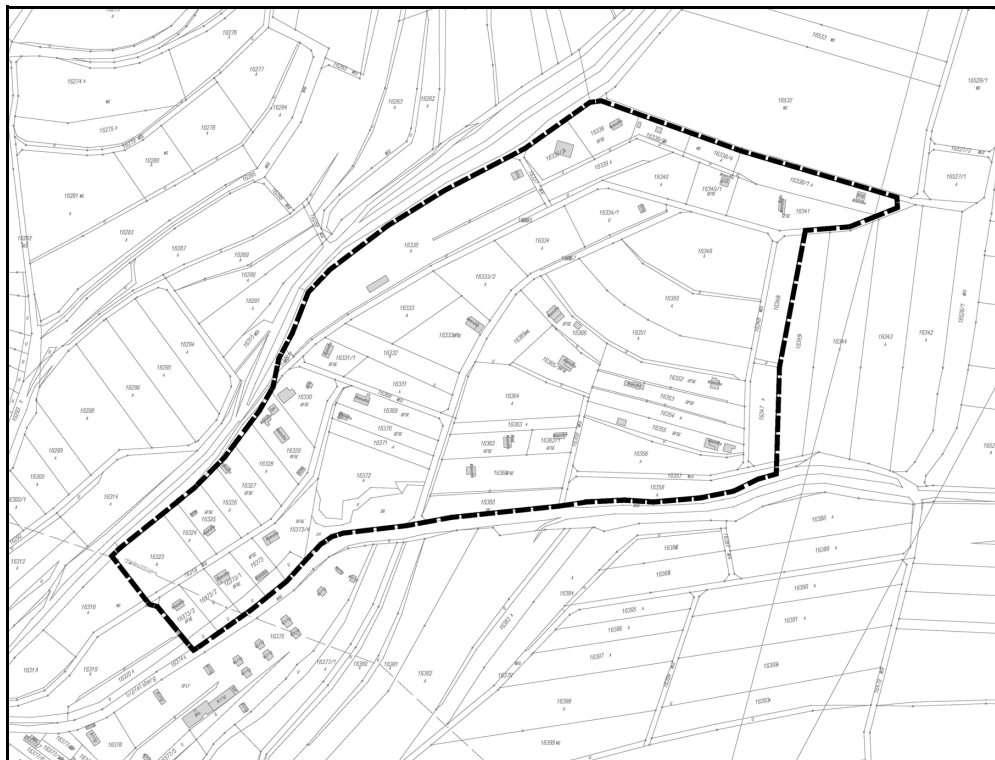
**Gemeinde Weingarten (Baden)**

# **Bebauungsplan Nr. 17**

## **„Wochenendgebiet Im Gehren“,**

### **2. Änderung**

**- Fassung zur Offenlage -**



Karlsruhe  
Oktober 2016

**MODUS CONSULT**  
Dr.-Ing. Frank Gericke - Karlsruhe



**Gemeinde Weingarten (Baden)**

# **Bebauungsplan Nr. 17**

## **„Wochenendgebiet Im Gehren“,**

# **2. Änderung**

**- Fassung zur Offenlage -**

### **Bearbeiter**

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Elke Gericke (Rgvm.)

Dipl.-Ing. Erasmia Vlatsa

B. Sc. Martin Müller

### **Auftragnehmer**

**MODUS CONSULT** Karlsruhe

Dr.-Ing. Frank Gericke

Freier Architekt und Stadtplaner

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 94006-0

Erstellt im Auftrag der Gemeinde Weingarten (Baden)

im Oktober 2016

## **Inhalt**

### Teil A            Bestandteile

- A - 1            Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2            Örtliche Bauvorschriften
- A - 3            Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
- A - 4            Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

### Teil B            Begründung

- B - 1            Begründung, planungsrechtliche Festsetzungen
- B - 2            Begründung, örtliche Bauvorschriften
- B - 3            Umweltbericht

### Anlagen

- B - 4            Kenndaten der Planung
- B - 5            Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6            Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf und -vermerke, Satzung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften “Wochenendgebiet Im Gehen” - 2. Änderung

# Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung bedeutet:

**SO "Wochenendhausgebiet" = Sondergebiete, die der Erholung dienen gemäß § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet"**

Zulässig sind nur Wochenendhäuser für den zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt an den Wochenenden, Feiertagen und in sonstiger Freizeit.

Unzulässig ist die dauerhafte oder vorübergehende Aufstellung von Bau- und Wohnwagen, Wohnmobilen, Campinganhänger.

In dem Sondergebiet "Wochenendhausgebiet" ist die Anlage von Feuerstellen erlaubt.

#### 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

**(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 19 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche und Zahl der Vollgeschosse.

##### 1.1.2.1 Grundflächenzahl und maximal zulässige Grundfläche

Im SO darf die maximal zulässige Grundfläche 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

##### 1.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse ist durch Planeinschrieb festgesetzt und auf maximal ein Vollgeschoss begrenzt.

### **1.1.2.3 Höhe baulicher Anlagen**

Die maximal zulässige Wandhöhe  $W_h$  beträgt im gesamten Plangebiet 3,5 m.

Als Wandhöhe ( $W_h$ ) gilt das Maß vom Schnittpunkt der Wand mit dem Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt zwischen der traufseitigen Wandfläche mit der Unterkante Sparren oder mit der Oberkante Attika.

Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die Oberkante des Erdgeschoss - Rohfußbodens.

## **1.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

### **1.2.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Im Baugebiet sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

### **1.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

Dachüberstände sind bis zu einer maximalen Tiefe von 0,5 m zulässig. Balkon- und Terrassenüberdachungen sind insgesamt bis zu einer max. Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> zulässig.

### **1.2.3 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen**

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

## **1.3 Mindestmaße für die Größe der Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Bei Teilung von Grundstücken ist die Voraussetzung für die Zulässigkeit von Gebäuden, dass Grundstücke mit einer Größe von mindestens 800 m<sup>2</sup> entstehen.

#### **1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 11 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)**

Nebenanlagen gemäß § 14 BauGB sind bis zu einer insgesamt maximalen Kubatur von 20 m<sup>3</sup> zulässig.

Garagen, Carports und Schwimmbecken sind unzulässig.

Stellplätze sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in der maximal zulässigen Breite der Zufahrt zulässig, wenn sie als begrünte Flächen (z.B. Pflaster mit breiten Fugen, im Sand-/ Kiesbett verlegt) ausgeführt werden.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind entlang der Verkehrsflächen Zufahrten von max. 4 m Breite erlaubt. Werden zwei Stellplätze unmittelbar nebeneinander angeordnet, so erhöht sich diese Breite auf max. 6 m.

#### **1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

In den öffentlichen Verkehrsflächen sind Grundstückszufahrten, Grünflächen und Flächen für Umspannstationen zulässig.

#### **1.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Fäkalien und häusliches Abwasser sind in eine wasserdichte Abortgrube zu sammeln und gemäß den aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen. Die Entsorgung des Abwassers (Leerung der Klärgruben) muss jährlich schriftlich zum 10. Dezember durch Einlieferungsbestätigung der Kläranlage bei der Gemeinde nachgewiesen werden. Ein Nachweis bezüglich der Dichtigkeit und der Funktion der Gruben ist auf Kosten des Betreibers durch einen anerkannten Sachverständigen vorzulegen. Für die Abwassergruben, die sich in der Zone III des Wasserschutzgebiets Schmalstein und Pfalzwiesen befinden, muss eine Dichtheitsprüfung in regelmäßigen Zeitabständen, mindestens alle 5 Jahre, wiederholt werden.

#### **1.7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche ist mit Leitungsrechten zu Gunsten des Leitungsträgers zu belasten. Zwischen den spannungsführenden Leitersei-

len der vorhandenen 20-kV-Leitung und den zu errichtenden Gebäuden ist jederzeit, entsprechend der DIN EN 50423 Bestimmungen bei größtem Durchhang und ausgeschwungenen Leiterseilen, ein Mindestabstand von 3,00 m ab einer Dachneigung größer als 15°, bei solchen mit flachem oder flachgeneigtem Dach gleich oder kleiner als 15° von 5,00 m einzuhalten. Der Mindestabstand vom unteren Leiterseil bis zur Straße muss mindestens 7,00 m und zum sonstigen Gelände 6,00 m betragen.

## **1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB sowie § 9 Abs. 6 BauGB)**

### **1.8.1 Bodenschutz**

Flächen für Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Versickerungsbeiwert (kf-wert) von mind.  $2,7 \times 10^{-5}$  m/s) auszuführen. Es sollten möglichst begrünbare Befestigungsmaterialien verwendet werden. Stellplätze und Zufahrten sollen als begrünte Flächen mit Rasengittersteine ausgeführt werden.

### **1.8.2 Unzulässige Dachflächenmaterialien**

Dachflächen, Regenrinnen und Regenfallrohre aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

### **1.8.3 Leuchtmittel**

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und warmem Licht mit einer Ausleuchtung von max. 4.000 Kelvin (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Licht) zu verwenden.



# Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

## **2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Baden-Württemberg (§ 74 LBO)**

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**

#### **2.1.1 Fassaden- und Wandgestaltung**

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden, in Sichtmauerwerk oder Holz auszuführen.

Bei der Gestaltung der Fassaden sind keine reinen Primär- und Sekundärfarben, keine Neon- oder glänzenden Farben, sondern nur gebrochene Farbtöne, die sich an der Farbgebung der Landschaft orientieren, zulässig. Ebenso sind blendende Materialien unzulässig.

#### **2.1.2 Dachneigung, Dachform und Firstrichtung, Dach**

Zulässige Dachformen sind Flachdach, Pultdach, Walmdach und Satteldach mit einer Neigung bis jeweils maximal 20°.

Flachdächer und geneigte Dächer bis 15° sind zu begrünen.

Dachaufbauten und Gauben sowie Kniestöcke sind nicht zugelassen.

Bei der Deckung der Dächer ist das Farbspektrum von beigerot, ziegelrot, karminrot, kupferbraun bis blassbraun (gemäß Farbtabelle nach RAL Classic) zugelassen. Bei der Dachdeckung ist die Auswahl von glänzenden Dachziegeln nicht zulässig.

### **2.2 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**

#### **2.2.1 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung**

Als Einfriedungen sind bis 1,20 m Höhe Maschendrahtzäune, die Hecken- und Ziersträucherhinterpflanzungen haben sollen sowie Holzzäune zugelassen. Vorhandener Bewuchs ist zu schonen.

### **2.3 Rundfunk- und Fernsehantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)**

Mehr als eine Rundfunk- und Fernsehantenne oder Satellitenanlage auf und an einem Gebäude ist unzulässig.

### **2.4 Erfordernis einer Kenntnisgabe für Vorhaben, die nach § 50 LBO verfahrensfrei sind (§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)**

Bei der Errichtung von Wochenendhäusern, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Terrassen- und Balkonüberdachungen im Plangebiet besteht eine Kenntnisgabepflicht. Dies gilt für sowohl für Neubauten als auch bei Erweiterungen und Änderungen der vorhandenen Gebäude.

# Teil A - 3 Planfestsetzungen

# Teil A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

## **Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen**

### **Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub**

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18 300 "Erdarbeiten" ist zu berücksichtigen.

Bei Auffüllungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die "Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial" und die "Handlungshilfe für die Verwertung von Gleisschotter in Baden-Württemberg" zu berücksichtigen. Es dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) den Vorsorgewerten für Böden bzw. den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) entsprechen. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig, vorab durch das Landratsamt Karlsruhe zu prüfen.

Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so sind die zu dem Zeitpunkt gültigen vergleichbaren Regelwerke zu beachten.

### **Geotechnik**

Auf Grund der am LGRB vorhandenen Geodaten aus ingenieurgeologischer Sicht folgende Hinweise vorgetragen:

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragerfähigkeit des Gründungshorizonts, zum

Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge daraus erfolgt.

### **Archäologische Funde**

Archäologische Funde und Befunde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich gemeldet werden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen. (§ 20 i.V.m. § 27 DschG)

### **Schutzgebiete / Biotope**

Das Vorhaben befindet sich teilweise in der Zone III des Wasserschutzgebietes Schmalenstein und Pfalzwiesen der Gemeinden Weingarten und Walzbachtal. Die Rechtsverordnung zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage vom 10.03.2003 ist zu beachten.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die gemäß § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG geschützte Biotope Nr. 169172153487 Hohlweg Gewann "An der Großen Hohl" und Nr. 169172153512 Feldhecke Gewann "Im Gehren". Im Westen grenzt der Biotop Nr. 169172153486 Feldhecke Gewann "An der Großen Hohl" und im Südosten der Biotop Nr. 169172153485 Hohlweg Gewann "Im Gehren" an.

### **Bepflanzung**

Für die auf den Grundstücken durchgeführten Gehölzpflanzungen wird empfohlen, dass diese zu mindestens 80 % aus standortheimischen Arten bestehen. Bei der Auswahl von nicht-standortheimischen Arten sind Koniferen nicht zulässig.

# Teil B Begründung



## Teil B: Begründung

<b>B - 1: Begründung planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>18</b>
1. Anlass der Planung .....	18
2. Räumlicher Geltungsbereich .....	19
3. Einordnung in übergeordnete Planungen .....	19
3.1 Landesentwicklungsplanung .....	19
3.2 Regionalplanung .....	19
3.3 Flächennutzungsplanung .....	19
3.4 Verbindliche Bauleitplanung .....	20
4. Bestandsanalyse .....	20
4.1 Erschließungssituation .....	20
4.2. Vorhandene und angrenzende Nutzungen .....	20
5. Ziele der Planung .....	20
5.1 Grundzüge der Planung .....	20
5.2 Nutzungskonzept .....	21
5.3 Erschließung .....	22
5.4 Lärmschutz .....	22
5.5 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen .....	22
<b>B - 2: Begründung örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>26</b>
6. Begründung örtliche Bauvorschriften .....	26
6.1 Räumlicher Geltungsbereich .....	26
6.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	26
6.3 Gestaltung von Einfriedungen .....	27
6.4 Rundfunk- und Fernsehantennen .....	27
6.5 Erfordernis einer Kenntnisausgabe für Vorhaben, die nach § 50 LBO verfahrensfrei sind .....	27
<b>B - 3: Umweltbericht</b> .....	<b>30</b>

## **B - 1: Begründung planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Anlass der Planung**

In der Vergangenheit sind im Bereich des vorhandenen Bebauungsplanes Nr. 17 "Wochenendgebiet Im Gehren" (genehmigt am 08.11.1973, geändert am 13.10.1977) Genehmigungen für Wochenendhäuser erteilt worden, die die festgesetzte maximal zulässige überbaubare Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> überschreiten. Nach Prüfung durch das Baurechtsamt wurde festgestellt, dass in der Vergangenheit Wochenendhäuser mit einer Grundfläche von nahezu 50 m<sup>2</sup> genehmigt wurden. Von Seiten des Baurechtsamtes wurde deshalb vorgeschlagen, gemäß dem Gleichheitsgrundsatz die Grundflächen auf 50 m<sup>2</sup> anzuheben.

Maßgebliches Bezugsobjekt stellt dabei das größte baurechtlich genehmigte Wochenendhaus aus den 70er Jahren dar, das mit einer Grundfläche von ca. 50 m<sup>2</sup> genehmigt wurde. Alle dieses Maß überschreitenden Wochenendhausgebäude sind entweder baurechtlich nicht genehmigt oder nur mit kleinerer Grundfläche genehmigt.

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll der baulichen Entwicklung der bereits genehmigten Wochenendhäuser entgegengekommen werden, jedoch eine darüber hinausgehende Entwicklung klar und eindeutig untersagt werden. Durch die behutsame Anpassung der maximal zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche bleibt einerseits eine städtebauliche Verträglichkeit in Bezug auf die Landschaft bewahrt und andererseits bleibt das Ziel des Wochenendhausgebietes als Erholungsort im Grünen erhalten.

Die Fläche liegt am östlichen Ortsausgang von Weingarten innerhalb des vorhandenen Bebauungsplanes "Wochenendgebiet Im Gehren". Der Bebauungsplan soll demnach als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Dies bedeutet, dass auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, auf den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, da es sich um eine Planung mit einer überbaubaren Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> handelt. Der Planung stehen Ziele der Raumordnung oder der Flächennutzungsplan ebenfalls nicht entgegen, zumal die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Das Plangebiet ist bereits im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe 2010, rechtsgültig seit der Veröffentlichung am 24.07.2004, aktualisiert im Januar 2012, als Wochenendhausgebiet dargestellt. Der Bebauungs-

plan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 89.295 m<sup>2</sup> und die Flurstücke Nr. 16323, 16324, 16325, 16326, 16327, 16328, 16329, 16330, 16331, 16331/1, 16332, 16333, 16333/1, 16333/2, 16334, 16334/1, 16336, 16336/1, 16337, 16338, 16338/1, 16338/2, 16338/3, 16338/4, 16339, 16340, 16340/1, 16341, 16346, 16347, 16348, 16349, 16350, 16351, 16352, 16353, 16354, 16355, 16356, 16359, 16360, 16361, 16362, 16362/1, 16363, 16364, 16365, 16365/1, 16366, 16367, 16368, 16369, 16370, 16371, 16372, 16373, 16371/1, 16373/2, 16373/3, 16373/4 vollständig sowie teilweise die Flurstücke Nr. 16335, 16357, 16358, 16321, 16318.

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der beigefügte Übersichtsplan (B-5) vom 04.10.2016 im Maßstab 1:2000 maßgebend.

## **3. Einordnung in übergeordnete Planungen**

### **3.1 Landesentwicklungsplanung**

Die Gemeinde Weingarten befindet sich in der Region Mittlerer Oberrhein, in der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe / Pforzheim und auf der Landesentwicklungsachse Karlsruhe - Bruchsal - Heidelberg.

### **3.2 Regionalplanung**

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 (genehmigt am 17.02.2003) liegt der seit 1973 rechtsgültige Bebauungsplan innerhalb eines schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege und ist nicht als Sondergebiet in der Darstellung berücksichtigt.

### **3.3 Flächennutzungsplanung**

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe 2010, rechtsgültig seit der Veröffentlichung am 24.07.2004, aktualisiert im Januar 2012, stellt den Planungsbereich als "Wochenendhausgebiet" dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Wochenendgebiet Im Gehren“, genehmigt am 08.11.1973 und seiner 1. Änderung vom 13.10.1977. Der vorhandene Bebauungsplan weist ein Sondergebiet aus. Der neue Bebauungsplan ersetzt die bestehenden Festsetzungen.

## **4. Bestandsanalyse**

### **4.1 Erschließungssituation**

Das Plangebiet ist über die Straße Gipfelsberg sowie daran anschließend über die Jöhlinger Straße (L 559) an das örtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Von hier ist Walzbachtal (östlich) sowie die B 3 (westlich) gut zu erreichen und somit wird die regionale Anbindung in alle Richtungen gewährleistet.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich auf der Jöhlinger Straße in einem Abstand von ca. 400 m.

### **4.2. Vorhandene und angrenzende Nutzungen**

#### **4.2.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich östlich von Weingarten. Die vorhandene Bebauung besteht aus teilweise unterkellerten, 1-geschossigen Wochenendhäusern, die der Erholung am Wochenende dienen, mit offener Bauweise.

#### **4.2.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude**

Das Plangebiet ist fast ausschließlich von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgrenzt. Südlich an das Gebiet angrenzend findet sich Wohnbebauung entlang der L 559.

## **5. Ziele der Planung**

### **5.1 Grundzüge der Planung**

Mit dem Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Sicherung und weitere Entwicklung des Wochenendhausgebietes „Im Gehren“

hergestellt werden. Planerisches Ziel ist es, durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung eine behutsame Entwicklung zu gewährleisten.

Es sollen folgende Planungsgrundsätze berücksichtigt werden:

1. Der Charakter des Plangebiets als Wochenendhausgebiet mit einem zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt soll erhalten bzw. dauerhaft gesichert werden.
2. Durch die Planung soll ein attraktives und begrüntes Wochenendhausgebiet entstehen, das möglichst konfliktfrei in die Umgebung eingegliedert wird, wobei die naturnahe Lage berücksichtigt wird.
3. Die Regelungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung sollen ein harmonisches Erscheinungsbild im SO gewährleisten.
4. Die Entwicklung und Gestaltung der Gebäude und Freiflächen muss insbesondere die Integration in das Landschaftsbild und in die umgebenden Nutzungen erreichen.
5. Durch die unversiegelten Stellplatzflächen soll dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nachgekommen werden.
6. Eine weitmögliche Versickerung von Oberflächenwasser in dem Gebiet und somit eine Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufes soll angestrebt werden.

## 5.2 Nutzungskonzept

In dem Plangebiet soll die vorhandene Nutzung als Wochenendhausgebiet sowie der Landschaftscharakter mit nur zur Erholung dienender, sich unterordnender Bebauung erhalten bleiben. Dabei wird besonderen Wert auf die zeitlich beschränkte Wohnnutzung der Wochenendhäuser gelegt, für die eine minimale Grundfläche ausreichend ist.

Darüber hinaus soll eine behutsame Anpassung der maximal zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen, um den baurechtlich genehmigten Bestand Rechnung zu tragen, eine weitere Überschreitung jedoch deutlich Einhalt gebieten zu können.

Mit dem nun zulässigen Nutzungsrahmen soll die städtebauliche Verträglichkeit des Plangebietes mit der umgebenden Landschaft sichergestellt werden und das Wochenendhausgebiet mit seiner Erholungsfunktion langfristig erhalten bleiben.

## **5.3 Erschließung**

### **5.3.1 Fließender Verkehr**

Das SO kann wie im Bestand über die L 559 und den daran anschließenden Gipfelsberg erreicht werden. Innerhalb des Gebietes verlaufen verschiedene Erschließungsstraßen, über welche die Grundstücke direkt erreicht werden können.

### **5.3.4 Ver- und Entsorgung**

Die Entsorgung vom Oberflächenwasser erfolgt über die Versickerung auf den Grundstücken; Fäkalien und häusliches Abwasser werden in wasserdichten Klärgruben geleitet. Die Leerung der Klärgruben ist dabei durch Einlieferungsbestätigung der Kläranlage bei der Gemeinde jährlich zum 10. Dezember schriftlich nachzuweisen. Ebenso ist die Dichtigkeit und Funktion der Gruben nachzuweisen.

## **5.4 Lärmschutz**

Aufgrund des in der Nutzung des Plangebietes zulässigen zeitlich begrenzten und nur vorübergehenden Aufenthaltes, bei dem kein dauerhaftes Wohnen zulässig ist und des vorliegenden Abstandes zur Jöhlinger Straße, sind keine weiteren Untersuchungen erforderlich.

## **5.5 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen**

### **5.5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend der im Flächennutzungsplan sowie im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan "Wochenendhausgebiet Im Gehren", 1. Änderung bereits festgesetzten Art der baulichen Nutzung, wird für den Planbereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" vorgesehen. Wochenendhäuser dienen zum Freizeitaufenthalt, also im Wesentlichen zur Nutzung an den Wochenenden, Feiertagen und an sonstigen arbeitsfreien Zeiten wie Urlaub, zum zeitlich beschränkten Aufenthalt zur Erholung und Freizeitgestaltung. Eine Nutzung über den zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt (z.B. dauerhaftes Wohnen) ist nicht zulässig. Eine dauerhafte Wohnnutzung beschränkt den Regenerationscharakter eines Wochenendgebietes (z.B. durch Verursachung

von höherem Verkehrsaufkommen oder durch Erhöhung des Versorgungsbedarfs). Aus diesem Grund ist es auch für Rentner oder andere nicht regelmäßig Beschäftigte nicht zulässig, dauerhaft im Gebiet zu wohnen.

Unzulässig ist ebenso die dauerhaft oder vorübergehende Aufstellung von Bau- und Wohnwagen, Wohnmobilen, Campinganhänger. Dadurch wird sichergestellt, dass der Gebietscharakter eines Wochenendhausgebiets und das Landschaftsbild nicht durch die Nutzung dieser Anlagen beeinträchtigt wird. Diese Anlagen sollen nicht als Wohnraumerweiterung oder sogar Ersatz für ein Wochenendhaus im Plangebiet dienen. Ebenso soll durch die Festsetzung ein wildes Campen dauerhaft verhindert werden. Das Abstellen eines Wohnmobils, Wohnwagens etc. ist daher nicht auf den Wochenendhausgrundstücken erlaubt und soll sich auf dafür ausgewiesene Campingplätze begrenzen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll der baulichen Entwicklung der bereits genehmigten Wochenendhäuser entgegengekommen werden, jedoch eine darüber hinausgehende Entwicklung klar und eindeutig untersagt werden. Maßgebliches Bezugsobjekt stellt dabei das größte baurechtlich genehmigte Wochenendhaus aus den 70er Jahren dar, das mit einer Grundfläche von ca. 50m<sup>2</sup> genehmigt wurde. Alle dieses Maß überschreitenden Wochenendhausgebäude sind entweder baurechtlich nicht genehmigt oder nur mit kleinerer Grundfläche genehmigt. Ebenso wird für die vorübergehende Nutzung eines Wochenendhausgebietes eine maximale Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> als ausreichend bewertet.

Durch die Festlegung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse soll die vorhandene Charakteristik des Wochenendhausgebietes erhalten bleiben.

Um die städtebauliche Struktur und das Maß der Bebauung zu regeln und um eine unerwünschte Vergrößerung der Wohnfläche durch den Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken zu verhindern -wodurch ein Dauerwohnen vermieden werden soll- ist die maximale Wandhöhe innerhalb des Plangebiets auf 3,5 m festgesetzt. Die Festlegung der Höhenentwicklung durch maximale Wandhöhe sichert die Anpassung von Neubebauung an die Umgebungsbebauung und gewährleistet ein harmonisches Erscheinungsbild im Plangebiet.

### **5.5.2 Bauweise/überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Durch die offene Bauweise mit Einzelhäuser wird im gesamten Gebiet eine offene und lockere Gebäudestruktur sichergestellt, die das Plangebiet in die umgebende offene Landschaft gut integriert.

Zur Sicherung einer gebietstypischen Entwicklung innerhalb der maximal zulässigen Kubatur für die Wochenendhausgebiete sind Dachüberstände bis zu einer maximalen Tiefe von 0,5 m und Balkon- und Terrassenüberdachungen insgesamt bis zu einer max. Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> zulässig.

Um einer unkontrollierbaren Versiegelung des Plangebiets entgegenzutreten, sind alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

### **5.5.3 Mindestmaße für die Größe der Grundstücke**

Durch die festgesetzte Mindestgröße für die Grundstücke als Voraussetzung für die Zulässigkeit von Gebäuden wird die Verdichtung im Plangebiet in einem niedrigen und für die umgebenden Nutzungen und Landschaft verträglichen Maß gehalten.

### **5.5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten**

Um eine Flexibilität der Grundstücksnutzung zu erreichen, sind zusätzlich zu der maximal zulässigen überbaubaren Grundfläche Nebenanlagen mit einer max. Kubatur von 20 m<sup>3</sup> zulässig.

Garagen, Carports und Schwimmbecken sind unzulässig, da sie sich nicht in die Eigenart des Gebietes einfügen.

Um den Bedarf an Stellplatzmöglichkeiten zu erfüllen, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Vorgärten Stellplätze aus versickerungsfähigen Materialien in der maximal zulässigen Zufahrtsbreite zulässig. Dadurch können die erforderlichen Stellplätze noch untergebracht werden, ohne dass private Stellplätze auf öffentlichen Straßen gesucht werden. Zusätzlich wird durch die Regelung der maximalen Stellplatzbreite im Vorgartenbereich sichergestellt, dass der Vorgarten nicht komplett versiegelt wird.

### **5.5.5 Verkehrsflächen**

Das Wochenendhausgebiet wird von Erschließungsstraßen durchzogen, damit die einzelnen Grundstücke mit PKW, Fahrrad oder zu Fuß erreichbar sind. Durch die Zulässigkeit von Grundstückszufahrten, Grünflächen und Flächen für Umspannstationen in den öffentlichen Verkehrsflächen, wird eine hohe Flexibilität der Gestaltung erreicht.



### **5.5.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung**

Da das Wochenendhausgebiet lediglich zum zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt dient, liegt ein Anschluss an das vorhandene Abwassernetz nicht vor. Aus diesem Grund sind zur Beseitigung der häuslichen Abwässer und Fäkalien wasserdichte Abortgruben gemäß der aktuell geltenden technischen Regelwerken erforderlich, deren Entleerung jährlich zum 10. Dezember durch Einlieferungsbestätigung der Kläranlage schriftlich nachgewiesen werden muss. Zum Schutz des Grundwassers ist ein Nachweis bezüglich der Dichtigkeit und der Funktion der Gruben vorzubringen.

### **5.5.7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Zur Sicherung der vorhandenen 20-kV-Leitung werden im Plangebiet Leitungsrechte zu Gunsten des Leitungsträgers festgesetzt. Zur Sicherung der baulichen Anlagen sind Mindestabstände festgesetzt worden.

### **5.5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen**

Um dem Bodenschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen, sind die Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen, möglichst begrünbaren Belägen auszuführen.

Dachflächen, Regenrinnen und Regenfallrohre aus unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei werden wegen der Erhöhung des Gehaltes an Schwermetallen im Dachflächenabfluss im Plangebiet nicht zugelassen.

Zur Schonung der Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und warmem Licht (max. 4.000 Kelvin) festgesetzt.

## **B - 2: Begründung örtliche Bauvorschriften**

### **6. Begründung örtliche Bauvorschriften**

#### **6.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wochenendhausgebiet Im Gehren", 2. Änderung überein (s. Teil B-1 Kapitel 2). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5) im Maßstab 1:2.000.

#### **6.1 Ziele der Planung**

Die allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1 Kapitel 5 ausführlich dargelegt. In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf den Charakter des Wochenendhausgebietes und das damit verbundene Einfügen in die dort gegebenen naturräumlichen Gegebenheiten sowie die Einbindung in die bereits bestehende Bebauung Wert gelegt.

#### **6.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Um einen einheitlichen Gebietscharakter zu sichern bzw. zur Einbindung der geplanten Baukörper in die Umgebung, werden Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden und der Dächer der Gebäude in Form von Materialvorgaben und Vorgaben bezüglich der Dachform gestellt.

Die Verwendung von Materialien mit reflektierenden Eigenschaften ist zur Vermeidung von Blendungen nicht zulässig.

Grelle Farben bei den Fassaden werden zu Gunsten einer ruhigen Gestaltung und zur Vermeidung von Störungen Fassadengestaltung ausgeschlossen. Durch die Auswahl von gebrochenen Farbtönen, die sich an der Farbgebung der Landschaft orientieren, werden die Gebäude in die Landschaft gut integriert.

Die Festsetzung der Dachformen und Dachneigungen soll eine geordnete städtebauliche Gesamtgestalt der Bebauung sicher stellen.

Der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken ist nicht gewünscht. Deshalb wird durch den Ausschluss von Kniestöcken der Ausbau von Dachgeschossen, die kein Vollgeschoss sind, ausgeschlossen. Dadurch soll langfristig eine Steuerung der maximalen Wohnfläche gewährleistet werden und ein unerwünschtes

Dauerwohnen vermieden werden. Ebenso soll durch die Festsetzung eine einheitliche Erscheinungsform des Gebietes und eine städtebauliche Verträglichkeit in Bezug auf die Landschaft langfristig gesichert werden.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Farbigkeit der Dachziegel ist am Erscheinungsbild der Gemeinde orientiert. Die Namen in der Farbskala der Dachziegel orientieren sich an den Namen der RAL-Classic-Farben.

Aus allgemein ökologischen Gründen und dem Ziel des schonenden Umgangs mit Boden, wird die Begrünung der flachgeneigten Dächer festgeschrieben. Als Nebeneffekt wird damit auch eine Regenwasserrückhalt erreicht.

### **6.3 Gestaltung von Einfriedungen**

Zur einheitlichen Gestaltung innerhalb des Sondergebietes und unter Berücksichtigung der Lage sowie Nutzungsabsicht, ist die Gestaltung bezüglich der Höhe und der Materialien von Einfriedungen eingeschränkt. Deswegen sind Grundstückseinfriedungen nur in Form von mit Hecken oder Ziersträuchern bepflanzten Maschendrahtzäunen bzw. Holzzäunen bis 1,20 m Höhe zulässig.

Die Festsetzung der Schonung des vorhandenen Bewuchses sichert die dauerhafte Begrünung des Plangebietes und dient der Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild.

### **6.4 Rundfunk- und Fernsehantennen**

Die Begrenzung der Anzahl der zulässigen Außenantennen und Satellitenanlagen auf jedem Gebäude sichert langfristig ein geordnetes Erscheinungsbild des Sondergebietes.

### **6.5 Erfordernis einer Kenntnissgabe für Vorhaben, die nach § 50 LBO verfahrensfrei sind**

Im Rahmen einer Grundflächenüberprüfung im Bestand hat sich herausgestellt, dass im Plangebiet teilweise viel größere Wochenendhäuser bzw. Nebenanlagen gebaut worden sind als dies genehmigt wurde. Diese Entwicklung widerspricht dem Erscheinungsbild eines Wochenendhausgebietes in Hanglage in unmittelbarer Nähe zum Wald. Ziel der Planung ist die Sicherung eines Wochenendhausgebietes mit untergeordneter Bebauung, die sich in die umgebende Landschaft gut integriert und nicht dominiert. Die Einführung einer Kenntnissgabe-

pflicht soll dazu dienen, eine rechtzeitige Kontrolle und Einschreiten bei der Errichtung, Erweiterung oder Änderung von Wochenendhäusern, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Terrassen- und Balkonüberdachungen zu ermöglichen, um ein Durchkreuzen der gestalterischen Absichten des Gemeinde zu verhindern. Es soll dadurch möglich sein, im Wege einer präventiven Kontrolle, die Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Anforderungen zu überwachen.

# Teil B - 3 Umweltbericht

## **B - 3: Umweltbericht**

Es wird darauf hingewiesen, dass im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann. Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht, insbesondere da es sich nur um geringfügige Änderungen im Bereich eines Wochenendhausgebietes im Innenbereich ohne erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen im Sinne von § 3c UVPG handelt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von Natura - 2000 - Gebieten bestehen aufgrund deren Entfernung ebenfalls nicht. Es ist davon auszugehen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände dauerhaft den geringfügigen Planänderungen entgegenstehen, bzw. die Planänderungen keine artenschutzrechtliche Relevanz haben. Die nach den aktuellen gesetzlichen Regelungen geltenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten.

# Teil B - 4 Kenndaten der Planung

## Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m <sup>2</sup>
Sondergebiet	82.930
Straßenverkehrsfläche	6.365
Gesamt	89.295



# Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich

# Teil B - 6 Verfahrensvermerke und Satzungstext

## Rechtsgrundlagen

### Baugesetzbuch

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist

### Baunutzungsverordnung

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

### Planzeichenverordnung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist

### Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)

### Bundesnaturschutzgesetz

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)

### Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23.06.2015

### Bundesimmissionsschutzgesetz

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2016 (BGBl. I S. 1839) m.W.v. 30.07.2016

### Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990, geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269)

### TA Lärm

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 ((GMBI Nr. 26/1998 S. 503)

### DIN 18005

DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung in der Fassung vom Juli 2002

### Wasserhaushaltsgesetz

in der Fassung vom 31.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)

### Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 03.12.2013, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2014 (GBl. S. 777)

### Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1)

## Verfahrensablauf und -vermerke zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Wochenendgebiet Im Gehren", 2. Änderung

<b>1</b>	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB	am	11.05.2015
<b>2</b>	Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
2.1	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am	29.02.2016
2.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am	03.03.2016
2.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	09.03.2016 15.04.2016
2.4	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	14.03.2016 15.04.2016
<b>3</b>	Erneute Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
3.1	Gemeinderatsbeschluss über die erneute Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am	
3.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am	
3.3	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	
3.4	Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	
<b>4</b>	Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB		
4.1	Abwägungsentscheidung	am	
4.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB	am	
4.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am	
<b>5</b>	Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am	

## **Satzung zum Bebauungsplan sowie zu den örtlichen Bauvorschriften "Wochenendgebiet Im Gehren", 2. Änderung**

Aufgrund

§ 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)

und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1) m.W.v. 15.01.2016

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom ..... den Bebauungsplan "Wochenendgebiet Im Gehren", 2. Änderung sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (§ 2 Ziff A - 3). Er ist Bestandteil der Satzung.

### § 2 Inhalt

Teil A	<u>Bestandteile</u>
A - 1	Planungsrechtliche textliche Festsetzungen
A - 2	Örtliche Bauvorschriften
A - 3	Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom ....., M 1:1.000
A - 4	Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen
Teil B	<u>Begründung</u>
B - 1	Planungsrechtliche Festsetzungen
B - 2	Örtliche Bauvorschriften
B - 3	Umweltbericht
Teil C	<u>Anlagen:</u>
B - 4	Kenndaten der Planung
B - 5	Übersichtsplan Geltungsbereich
B - 6	Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf und -vermerke, Satzung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Wochenendgebiet Im Gehren", 2. Änderung

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) Nr.2 LBO handelt, wer den aufgrund von §74 LBO ergangenen örtliche Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB in Kraft.

Bestätigungen

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom ..... wird bestätigt.

Gemeinde Weingarten

Weingarten, den .....

Eric Bänziger, Bürgermeister