

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Entwurf

1. Erforderlichkeit der Planung

Da in der Gemeinde Hügelsheim weiterer Bedarf an Bauland besteht, sieht sie sich veranlaßt, für die Eigenentwicklung des Ortes weitere Bauflächen zu erschließen. Der Gemeinderat faßte in seiner Sitzung am 13.03.2000 den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans "Unten an der Landstrasse I".

Die Planung und Ausführung des Gebietes "Unten an der Landstrasse I" dient in erster Linie zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs.

2. Einfügen in die vorbereitende Bauleitplanung/bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan ist aus dem genehmigten Flächennutzungsplan vom 20.04.1988 der Gemeinde Hügelsheim entwickelt worden.

3. Geltungsbereich, Bestand, Größe

Das Plangebiet wird durch die Badener Straße (K3731), die Hauptstrasse (B 36) und durch bestehende Feldwege zum Außenbereich hin begrenzt, wobei die bestehende Bebauung nicht ins Plangebiet aufgenommen wurde. Das Gesamtgebiet soll in zwei Abschnitten realisiert werden, wobei der jetzt geplante erste Abschnitt südwestlich liegt.

Bei den überplanten Flächen handelt es sich größtenteils um Ackerflächen (Spargelfelder). Eine detaillierte Bestandsaufnahme und Bilanzierung erfolgt (siehe Ziffer 7).

Die angrenzende Bebauung ist vorwiegend ein- und zweigeschossig,

Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 7,3 ha (einschließlich öffentlicher Verkehrsflächen). Nach dem Entwurf könnten im gesamten Geltungsbereich ca. 98 Bauplätze entstehen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Hügelsheim hat den Geltungsbereich des Abschnitt I in dieser Form beschlossen.

4. Planungsziele, städtebauliches Konzept

Die Gemeinde Hügelsheim hat sich zum Ziel gesetzt, ein Wohngebiet mit guter Wohnqualität zu entwickeln. Es soll für die Bevölkerung von Hügelsheim weitere Baumöglichkeit geschaffen werden. Dabei soll sich durch ein einheitliches Angebot von Bau- und Wohnformen ein möglichst harmonisches Gesamtbild ergeben. Vorgesehen sind Einfamilien- und Doppelhäuser sowie einige Reihenhäuser.

Der städtebauliche Maßstab wird durch die örtlichen Bedürfnisse, die unmittelbaren Nachbarschaften und die Ortsrandsituation mitbestimmt. Der Bebauungsplanentwurf sieht eine klare Gliederung der Baukörper vor, da der Streifen im Bereich der geplanten Grenzen eingeengt wird und auch die festgelegten Hauptfirsrichtungen nur versetzte Gebäude zulassen. Ein langer, einheitlicher, nicht gegliederter Gebäudeschlauch kann also nicht entstehen.

Es ist eine Mischung von freistehenden und grenzständigen Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) vorgesehen. Die Baugrundstücke für die Einfamilienhäuser sind von ihrer Größe her so ausgelegt, daß auch hier 2 Wohneinheiten je Grundstück untergebracht werden könnten.

Die Zahl der Wohnungen in Doppelhäusern und Hausgruppen auf max. 2 begrenzt und bei Einzelhäusern auf max. 3 begrenzt. Dies entspricht der bestehenden Struktur der Bebauung in Hügelsheim, wo in der Mehrzahl nur 1 bis 2 Wohneinheiten pro Grundstück/Gebäude vorhanden sind. Eine Ausnahme hiervon bildet lediglich der Ortskernbereich.

Durch die konzentrierte Anordnung der Gebäude ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet, ohne daß die Wohnqualität darunter leiden würde. Dies wird gewährleistet durch eine relativ exakte Festlegung der bebaubaren Flächen, die aber dennoch der Gebäudeplanung ausreichend Spielraum lassen.

Die Garagenbaukörper sollen je nach festgesetztem Baufenster in den Hauptkörper integriert werden. So entsteht ein Gebäudetyp zusammengesetzt aus Haupt- und Nebengebäude, der viel Freiraum übrigläßt und annähernd dörflichen Charakter hat.

Durch das versetzte Anordnen der Gebäude entstehen gut gegliederte Baukörper, Freiflächen und Eingangsbereiche.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich der noch bestehenden militärischen Lärmschutzzonen. Im gesamten Bebauungsplangebiet ist mit Fluglärm zu rechnen. Unabhängig vom Fortbestehen der militärischen Lärmschutzzonen wird hierauf verwiesen.

Das Gebiet soll hauptsächlich als Wohngebiet genutzt werden. Aus diesem Grund sollen § 4 (2) 3. und auch die Ausnahmen gem. § 4 (3) und § 6 (3) BauNVO nicht zugelassen werden. Im Mischgebiet soll die Nutzung auf die Anlagen gem. § 6 (2) 1-5 BauNVO eingeschränkt werden.

Der nordöstliche Gebietsrand bildet später die Nahtstelle zum Gebietsabschnitt II, der bei weiterem Bedarf an Bauland erschlossen werden soll. Im Bereich des Abschnitts I soll jetzt bereits ein Spielplatz angelegt werden, der beiden Abschnitten dienen wird. Der weitere Gebietsrand ist durch die bestehende Bebauung bereits endgültig gestaltet.

Zusätzlich zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sowie der Gestaltung des Orts- und des Landschaftsbildes wird ein besonderes Augenmerk, auch unter dem Gesichtspunkt des kostengünstigen Bauens, auf den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gelegt.

5. Erschließung

Eine neue Einmündung –als Kreisverkehrsplatz ausgestaltet– von der bestehenden Badener Strasse führt ins Gebiet. Durch die Anlage dieses Kreisverkehrsplatzes soll einerseits der Ortseingang optisch aufgewertet und andererseits die Verkehrssicherheit optimiert werden. Des Weiteren soll der aus dem Neubaugebiet sich ergebende Ziel- und Quellverkehr direkt ins Neubaugebiet geführt werden, ohne den bebauten Ortsteil entlang der Badener Straße und der B 36 mit zusätzlichem Verkehr zu belasten. Optimiert wird die Situation bei Realisierung des zweiten Bauabschnitts, ebenfalls durch die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes auf der B 36 am Ortseingang. Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über ein System von Wohnstrassen mit wenigen kleinen Stichwegen, die reine Ziel- und Quellfunktion haben.

Die neu herzustellenden Verkehrsflächen sollen entsprechend EAE-Richtlinien verkehrsberuhigt gestaltet werden. Für den ruhenden Verkehr (Besucher) sind über das Gebiet verteilt öffentliche Stellplätze vorgesehen. Da nur Ziel/Quellverkehr zu erwarten ist, wird der Straßenraum verkehrsberuhigt gestaltet.

Die Ostendstraße soll als vorläufiger zweiter Anschluß an die B 36 ebenfalls verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Der Boden ist gut versickerungsfähig, sodass Oberflächenwasser auf privaten Flächen zu versickern ist.

Aus Gründen des Bodenschutzes sind lediglich die Garagenvorflächen und –zufahrten dicht zu befestigen, da erfahrungsgemäß auf diesen Flächen immer wieder Wartungsarbeiten an Fahrzeugen durchgeführt werden (z.B. Ölwechsel).

Entsorgungsleitungen werden an den bestehenden Anlagen angeschlossen. Dazu ist aus dem Gebiet heraus ab der Einmündung Ostendstraße / Hauptstraße ein neuer Sammler in Richtung Römerstraße zu erstellen. Die Dimensionen sind entsprechend ausgelegt.

Es wird angestrebt, der Oberflächenversiegelung entgegenzuwirken und möglichst viel Niederschlagswasser versickern zu lassen bzw. aufzufangen und weiterzuverwenden (z. B. für die Gartenbewässerung).

Die Versorgung wird durch Anschluß an die örtlichen Leitungsnetze zur Wasser- Gas- und Stromversorgung hergestellt.

Um Deponievolumen einzusparen wird versucht die Höhenlage der Straßen und Gebäude so festzulegen, daß der anfallende Erdaushub weitgehend auf den Baugrundstücken untergebracht werden kann.

6. Festsetzungen des Bebauungsplans

Art und Maß der Nutzung, Bauweise

Der Flächennutzungsplan gibt die Nutzungsart Wohnbaufläche für dieses Gebiet vor.

Das Neubaugebiet "Unten an der Landstrasse I" soll weitgehend als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Im südlich der Tankstelle angrenzenden Bereich wird Mi festgesetzt. Nördlich des bestehenden Friedhofs wird eine Gemeinbedarfsfläche für Mehrzweckhalle, Seniorenwohnen, Spielplatz und Kindergarten ausgewiesen.

Das städtebauliche Konzept sieht eine maßvolle Steigerung der Höhenentwicklung vom Rand in Richtung auf die Mitte der entstehenden Bebauung vor.

Durch die festgesetzten Dachneigungen, die Zulassung von Dachaufbauten und die großzügig bemessenen Traufhöhen kann sich auch in den Dachgeschossen noch Wohnraum entwickeln.

Im Bebauungsplan sind die Bezugshöhen für die Trauf- und Firsthöhen festgelegt. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird vom Bauherren im Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren festgelegt. Der Bauherr erhält dadurch mehr Spielraum ob er z.B. das UG oder DG besser nutzen möchte.

Auf die Festlegung einer Geschoßflächenzahl wird verzichtet.

Um die unter Ziff. 4 angesprochene Begrenzung der Wohneinheiten pro Wohngebäude zu gewährleisten, wurden die Festsetzungen Einzelhaus und Doppelhaus aufgenommen. Hier im Ortsrandbereich soll keine zu dichte Bebauung entstehen.

Aus städtebaulicher Sicht sind deshalb nur die maximalen First- und Traufhöhen wichtig.

Ein Einbinden der Garagen in bzw. an das Hauptgebäude ist aus gestalterischer Sicht wünschenswert.

- Stellung der baulichen Anlagen

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptfirstrichtungen beziehen sich auf das Hauptgebäude. Sie gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen (Gebäude).

Beim Hauptgebäude sind durch diese Festsetzung der Hauptfirstrichtung untergeordnete Nebenfirste (Winkelbauten) nicht ausgeschlossen. Eine Aussage über die Größe der Winkelbauten wird hier nicht getroffen, doch sollte klar sein, daß es sich nicht um gleichwertige Firste handeln kann und sollte.

Ein höhen- und größenmäßiges Zurücktreten des Winkelbaus unter den Hauptfirst bzw. das Hauptgebäude sollte eingehalten werden (siehe auch Gebäudegestaltung). Eine Traufhöhenüberschreitung beim Winkelbau (untergeordneter Nebenfirst) ist zugelassen.

- Garagen und Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Flächen und den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig. Die hier getroffene Einschränkung für Garagen und überdachte Stellplätze soll 1. den Straßenraum im Vorgartenbereich nicht einengen; 2. die Randeingrünung nicht durch grenzständige Garagen unterbrochen werden. Auch sollen die unüberbaubaren Flächen nicht durch zu viele "kleine" Baukörper untergliedert werden.

Offene Stellplätze können in direktem Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche hergestellt werden, ausgenommen sind die mit Pflanzgebot belegten Flächen. Diese Festsetzung wurde getroffen, um die Zufahrt zur Straße zu regeln. Zur Gliederung der Vorgartenflächen soll auch die Festsetzung der Einzelbäume entlang der öffentlichen Verkehrsfläche beitragen (siehe auch grünordnerische Festsetzungen).

Tiefgaragen sind wegen der kleinparzellierten Grundstücke nicht vorgesehen, Garagen im UG wegen der Enge zwischen Baufenster und öffentlicher Verkehrsfläche unwahrscheinlich.

Anzahl der Stellplätze

Nach § 37 Abs. 1 der am 01.01.1996 in Kraft getretenen Neufassung der Landesbauordnung (LBO) ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung nur noch ein geeigneter Stellplatz herzustellen (notwendiger Stellplatz).

Soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, können die Gemeinden gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO für das Gemeindegebiet oder für genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebietes durch Satzung (auch Bebauungsplan) bestimmen, daß die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1) auf bis zu zwei Stellplätze erhöht wird. Für diese Stellplätze gilt § 37 entsprechend.

Die Voraussetzungen zum Erlaß einer solchen örtlichen Bauvorschrift liegen aus Gründen des Verkehrs insbesondere dann vor, wenn durch die örtlichen Verhältnisse bei Nachweis von nur einem Stellplatz je Wohnung verkehrsgefährdende Zustände zu befürchten sind.

Gründe des Verkehrs können auch dann vorliegen, wenn davon ausgegangen werden muß, daß die Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können.

Voraussetzungen zum Erlaß einer solchen örtlichen Bauvorschrift aus städtebaulichen Gründen können dann vorliegen, wenn in Gemeindeteilen auf Grund der städtebaulichen Planung ein Mehrbedarf an notwendigen Stellplätzen zu erwarten ist, die Erschließungsanlagen aus stadtgestalterischen Gründen jedoch so konzipiert sind, daß ruhender Verkehr dort nicht untergebracht werden soll bzw. kann.

Mit dem Bebauungsplanverfahren "Unten an der Landstraße I" soll die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) innerhalb des "Neubaugebiets MI und WA" durch örtliche Bauvorschrift gem. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO erhöht werden und zwar pro Wohnung auf 1,5 Stellplätze. Bei Bruchzahlen ist aufzurunden.

Damit soll erreicht werden, daß der durch Wohnnutzung verursachte Bedarf an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge weitgehend auf den privaten Baugrundstücken bereitgestellt wird, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Erschließungsstraßen nicht zu gefährden.

6.1. Städtebauliche Gründe

Die öffentlichen Verkehrsflächen zur Erschließung der Baugebiete werden nicht nur durch den fließenden sondern auch durch den ruhenden Verkehr belastet. Es ist Aufgabe der Gemeinde, im Rahmen ihrer Planungshoheit und auch als Straßenbaulastträger dafür Sorge zu tragen, daß geordnete Verkehrsverhältnisse gegeben sind und daß die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.

Bestand an öffentlichen Parkplätzen

Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplan sind ca. 84 öffentliche Parkplätze geplant, wird die zulässige bauliche Nutzung voll ausgeschöpft, ist dies zu wenig. Die Gemeinde sieht sich jedoch aus Gründen des Landverbrauchs, der Herstellungs- und Unterhaltungskosten nicht in der Lage, das Angebot an öffentlichen Parkplätzen zu erhöhen. Damit der benötigte Stellplatzbedarf abgedeckt wird, sind die Eigentümer verpflichtet, ihren Bedarf durch private Stellplätze abzudecken.

Dimensionierung der Erschließungsanlagen

Die Straßen im Gebiet weisen Fahrbahnbreiten zwischen 3,80 m und 5,80 m auf. Die Straßen werden teilweise als gemischt genutzte Verkehrsflächen hergestellt.

Zusammenfassung

Bei der Dimensionierung der Erschließungsanlagen ist die Gemeinde davon ausgegangen, daß private Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen sind.

Wegen der geringen Ausbaubreite und der zahlreich freizuhaltenen Grundstückszufahrten ist die Erschließungsstraße nicht dazu geeignet, den aus der Reduzierung der privaten Stellplatzverpflichtung durch die LBO 1996 auf nur noch einen Stellplatz je Wohnung folgenden erhöhten Bedarf an Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum abzudecken.

6.2. Gründe des Verkehrs

Die Alternative zum motorisierten Individualverkehr stellt das Angebot des ÖPNV's nach dem neuesten Nahverkehrentwicklungsplan dar. Es wird aber davon ausgegangen, dass das bevorzugte Verkehrsmittel für die Einwohner von Hügelsheim weiterhin der private PKW ist.

Aufrechterhaltung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs

Mit zunehmender Bebauung des Gebietes und fortschreitendem Bezug der Wohnungen wird auch der Bestand an Kraftfahrzeugen weiter anwachsen, ohne daß es für diese Fahrzeuge Abstellmöglichkeiten in auch nur annähernd ausreichender Zahl geben würde. Daher ist zu befürchten, daß die Bewohner ihre Kraftfahrzeuge dann in zunehmendem Maße auch verbotswidrig an engen Stellen und vor Grundstücksein- und Ausfahrten abstellen werden.

Besonders gravierend ist in diesem Zusammenhang, daß dann auch die ungehinderte Durchfahrt für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr, Notarzt- und Krankenwagen sowie Versorgungsfahrzeuge (z.B. Abfallbeseitigung) nicht mehr gewährleistet sein könnte.

Außerdem würde in den Verkehrsflächen durch das ausufernde Parken und durch den sich dazwischen durchzwängenden Fahrzeugverkehr die Verkehrsverhältnisse so unübersichtlich, daß auch die Sicherheit des Fußgängerverkehrs beeinträchtigt würde.

Nach alledem ist es aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs dringend erforderlich, die Stellplatzforderung für Wohnungen im WA gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO durch örtliche Bauvorschrift zu erhöhen.

- Nebenanlagen

Die Einschränkung der Flächen für Nebenanlagen (Gebäude) erfolgt analog zur Festsetzung der Garagen und überdachten Stellplätze (Vorgartenbereich). Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Nebenanlagen, außer auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen zulässig, um z.B. Holzschuppen auch über die Baugrenze hinaus zu ermöglichen.

- Einfriedigungen

Einfriedigungen sind auf dem ganzen Grundstück zulässig. Diese Einfriedigungen sollen sich dem vorhandenen Bestand anpassen. Es handelt sich um Holzlattenzäune oder beidseitig eingewachsene Wildschutzzäune. Die Höhe wird auf 80 cm begrenzt. Aus Gründen der besseren Straßenraumgestaltung ist die Einfriedigung in der Vorgartenfläche nur mit einem Abstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Diese Festsetzung soll auch der Eingrünung der Einfriedigung von außen dienen.

- Gebäudegestaltung

Um der bestehenden Bebauung gerecht zu werden, werden geneigte Dächer vorgeschrieben. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind möglich, um die Wohnqualität der Dachgeschosse zu erhöhen.

Um die neue Bebauung ins alte Ortsbild einzupassen, werden die Art und Größe der Dachaufbauten beschränkt, sowie die Fassadengestaltung festgesetzt. Zu große Dachaufbauten, die das Bild der Dachlandschaft dominieren könnten, sollen vermieden werden. Um nicht zu unruhige Dachflächen zu erhalten, sind auf jeder Dachfläche nur eine Gaubenart zulässig.

Die Vorschriften, bei Doppelhäusern und Hausgruppen eine einheitliche Dach- und Fassadengestaltung zu erreichen, beschränken sich nicht nur auf die Abwehr von Verunstaltungen, sie dienen auch einer "positiven Gestaltungspflege".

Da auch die umgebende Bebauung teilweise Flachdächer aufweist, können max. 30 % der überbaubaren Grundstücksfläche mit Flachdach ausgeführt werden. Außerdem können so bei Pultdächern individuelle Freiräume (Dachgärten) gestaltet werden.

Um den Grünflächenverlust durch die Bebauung etwas auszugleichen, wird für die geplanten Flachdachteile, welche nicht als Terrasse genutzt werden, ein Gründach vorgeschrieben. Diese Festlegung dient auch der städtebaulichen und gestalterischen Aufwertung der Flachdächer, welche von den umliegenden Gebäuden eingesehen werden können.

Aus gestalterischen Gründen wird die Dachneigung für Satteldächer auf 30-45° und für Pultdächer auf 7-20° festgelegt. Durch die Festlegung von max. First- und Traufhöhen und die Dachneigung wird das Bauvolumen eingeschränkt. Ein maximales Ausnutzen der einen Festsetzung kann dazu führen, daß bei den anderen Festsetzungen der Rahmen nicht voll ausgeschöpft werden kann. Dies sollte jedoch nicht dazu führen, daß dann hier Befreiungen ausgesprochen werden.

Aus gestalterischer Sicht sollte ein Gebäude die gleiche Dachneigung erhalten, somit auch beim Winkelbau/Zwerchgiebel. Doppelhäuser sollten durchgehend die gleiche Dachneigung erhalten. Eine gemeinsame Planung für Doppelhäuser wird empfohlen.

Die auf die Bezugshöhe bezogene Traufhöhe von TH = 4,5 m wird festgelegt, um in den Dachgeschossen einen Kniestock zu ermöglichen.

- Höhenlage des Geländes

Da Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsfläche aus gestalterischen Gründen nicht erwünscht sind, wurde diese Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Das Gelände ist abzuböschten bzw. der Höhenlage der Straße anzupassen. Entlang der Garagenzufahrten können Stützmauern errichtet werden. Doch sollten diese nicht über das geplante Gelände im Vorgartenbereich hinausragen.

7. Grünordnerische Festsetzungen

Zur Durchgrünung und Auflockerung der Bebauung im gesamten Baugebiet werden auf den Privatgrundstücken Pflanzgebote in Form von Einzelbäumen und flächenhaften Anpflanzungen festgesetzt, wobei hier nur landschaftstypische Sträucher, Heister und Bäume zu pflanzen sind. Nadelgehölze sind nicht zugelassen. Die Festsetzungen dienen zum einen der Abschattung von Gebäuden und zum anderen als Sichtschutz. Entlang der Straßen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Einzelbäume zu pflanzen, damit zwischen den Häuserzeilen ein weiterer Akzent gesetzt und die Verkehrsfläche optisch verengt wird.

Als Ausgleich für die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für die Bebauung werden u.a. auch die Pflanzgebote für flächenhafte Bepflanzung und für Einzelbäume, sowie die Flachdachbegrünung festgelegt.

Die Bestandsbewertung und Ausgleichsermittlung i.S. von § 1 a BauGB wurde erstellt.

8. Umlegung

Als Maßnahme zur Neuordnung wird ein Umlegungsverfahren vom Gemeinderat eingeleitet. Die Zuteilungen werden mit den Eigentümern vom Erschließungsträger einvernehmlich ausgehandelt. Das Umlegungsverfahren, das gem. BauGB angeordnet ist, wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

9. Kosten

Für die Herstellung der Erschließungsanlagen ist gem. § 124 BauGB ein Erschließungsträger eingeschaltet, der von der Gemeinde verpflichtet wurde, die Erschließungskosten ganz zu tragen. Somit entstehen der Gemeinde keine Kosten. Lediglich für den Anteil des Spielplatzes für den Abschnitt II geht die Gemeinde vorübergehend teilweise in Vorleistung und erhält nach erfolgter Erschließung des zweiten Abschnittes entsprechend Ersatzleistung.

Aufgestellt: 76549 Hügelsheim, den 19.03.2001/
Redaktionell ergänzt gem. GR-Beschluß vom 07.05.2001

.....
Dehmelt
Bürgermeister


Bebauungsplan „Unten an der Landstraße I“

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 02.05.2000 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Hügelsheim beschlossen und am 05.05.2000 im Amtsblatt der Gemeinde Hügelsheim ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 06.06.2000 bis 23.06.2000 durch das Bürgermeisteramt Hügelsheim.
3. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange an der Planaufstellung beteiligt.
4. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 04.12.2000 einschließlich seiner Begründung wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 04.12.2000 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
5. Die öffentliche Auslegung wurde am 08.12.2000 im Amtsblatt der Gemeinde Hügelsheim ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 04.12.2000 einschließlich seiner Begründung wurde vom 18.12.2000 bis 26.01.2001 ausgelegt.
6. Der Gemeinderat hat am 19.03.2001 in öffentlicher Sitzung die vorgebrachten Anregungen behandelt. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.03.2001 wurde gebilligt. Aufgrund der Änderungen hat der Gemeinderat beschlossen den Bebauungsplan nochmals öffentlich auszulegen.
7. Die nochmalige öffentliche Auslegung wurde am 23.03.2001 im Amtsblatt der Gemeinde Hügelsheim ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 19.03.2001 einschließlich seiner Begründung wurde vom 02.04.2001 bis 17.04.2001 (verkürzte Auslegungsfrist) ausgelegt.
8. Der Gemeinderat hat am 07.05.2001 in öffentlicher Sitzung die vorgebrachten Anregungen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 19.03.2001 redaktionell ergänzt durch Gemeinderatsbeschluss vom 07.05.2001 als Satzung beschlossen.
9. Das Landratsamt Rastatt hat am 28.05.2001 den als Satzung beschlossenen Bebauungsplan genehmigt.
10. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 08.06.2001 im Amtsblatt der Gemeinde Hügelsheim ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 10 BauGB durchgeführt wurde.

Hügelsheim, den 12.06.2001



[Handwritten signature]
Bürgermeister

S a t z u n g

über a) den Bebauungsplan "Unten an der Landstraße I"

b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Unten an der Landstraße I"

Der Gemeinderat hat am 07.05.2001

a) aufgrund der §§ 1, 1 a, 2 und 8 – 10 des Baugesetzbuches – BauGB – vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) i.d.F. der letzten Änderung,

b) aufgrund von § 74 Abs. 1 und 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO – vom 08.08.1995 (GBl. S. 617),

in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24.07.2000 den Bebauungsplan "Unten an der Landstraße I" als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Plan (§ 2 Nr. 1 a).

§ 2

Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind

1) der Bebauungsplan, bestehend aus

a) Plan Maßstab 1 : 500 vom 19.03.2001 redaktionell ergänzt gem.

Gemeinderatsbeschluß vom 07.05.2001

b) textliche Festsetzungen vom 19.03.2001 redaktionell ergänzt gem.

Gemeinderatsbeschluß vom 07.05.2001

c) landschaftsplanerische Begleitplanung vom 20.11.2000

d) Übersichtsplan vom 04.12.2000

2) die örtlichen Bauvorschriften vom 19.03.2001 redaktionell ergänzt gem.

Gemeinderatsbeschluß vom 07.05.2001

Beigefügt ist eine Begründung 19.03.2001 redaktionell ergänzt gem.

Gemeinderatsbeschluß vom 07.05.2001.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hügelsheim, den 07.05.2001



Dehmelt

Bürgermeister Dehmelt

Genehmigt gem. § 10 Abs. 2 BauGB
i.V.m. § 1 Abs. 1 DVO/BauGB

Rastatt, den 28.05.01

Im Auftrag
Seelmann
Seelmann

