



Bauherr: Gemeinde Gosheim
Projekt: Bebauungsplan „Hintere Wiesen – 8. Änderung“

Planungsstand: Entwurf
Als vorläufige Planfassung zur Entwurfsoffenlage nach §3 (2) BauGB

Inhalt: Begründung / Erläuterung

Plangrundlage / -bezug:

Bebauungsplan bestehend aus:

1. Übersichtskarten und Übersichtspläne
 - 1.1. Übersichtskarte M 1: 2.500 v. 19.10.2020, Format A4 <11_go103140a_01_dwg.pdf>
 - 1.2. Übersichtsplan Baugebiet M 1: 2.000 v. 19.10.2020, Format A3 <12_go103140a_02_dwg.pdf>
2. Bebauungsplan zeichnerischer und schriftlicher Teil
 - 2.1. Bebauungsplan Teil A und B, zeichnerischer und schriftlicher Teil
Lageplan M 1: 1.000 v. 19.10.2020, Format 900 x 594 <21_go103140a_05_dwg.pdf>
3. Begründung / Erläuterung
 - 3.1. Begründung / Erläuterungen vom 19.10.2020 <31_we03240a_docx.pdf>

Bearbeiter: KH / AG
Datum: 19.10.2020

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung und Erfordernis	2
2	Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB	2
3	Geplante Änderungen	3

1 Vorbemerkung und Erfordernis

Die Gemeinde Gosheim liegt im Landkreis Tuttlingen. Sie bildet zusammen mit den Nachbargemeinden Wehingen, Bubsheim, Reichenbach, Egesheim, Königsheim und Deilingen den Gemeindeverwaltungsverband Heuberg (GVV) mit Sitz in Wehingen. Gosheim hat z. Zt. ca. 3.900 Einwohner mit steigender Tendenz und hat sich in den letzten Jahren strukturell vornehmlich als Industriegemeinde entwickelt.

Im Bereich von Teilen der Gehrenstraße sowie beim Greutweg und Hirschleweg erfolgte die Bebauung durch den vom Landratsamt Tuttlingen am 02.04.1963 genehmigten Bebauungsplan „Hintere Wiesen“. In Teilbereichen, insbesondere in der Peripherie zu angrenzenden Bebauungsplänen, wurde dieser Plan schon mehrmals fortgeschrieben.

Der Bebauungsplan „Hintere Wiesen“ hat mit den ursprünglichen Festsetzungen heute noch eine Arrondierung von etwa 8,15 ha und dieses Gebiet ist als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen.

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es - sowohl zum Zeitpunkt des damaligen Satzungsbeschlusses als auch heute – 3 Nutzungsbereiche, welche sich im Maß der baulichen Nutzung unterscheiden. Im „Nutzungsbereich I“ ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig, im „Nutzungsbereich II“ sind bis zu 2 Vollgeschosse zulässig und im „Nutzungsbereich III“ sind nur 2 Vollgeschosse zulässig.

Mehrere Bauinteressen sind mittlerweile vorstellig geworden, deren Gebäude in „Nutzungsbereich I“ liegen und diese erweitern möchten. Unter Beachtung der vorgenannten Punkte erachtet es die Verwaltung für dringendst geboten und notwendig, das Maß der baulichen Nutzung des Gebietes an die heutigen Anforderungen, die u.a. durch den Baustil und die heutigen Vorgaben der Energieeinsparverordnung geprägt werden, anzupassen.

Da es sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt wird vorgeschlagen, das Verfahren auf Grundlage von §13a BauGB durchzuführen (Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren). Da ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren auf maximal 20.000m² Grundfläche beschränkt ist, wird der Geltungsbereich bzw. der Änderungsbereich auf die Arrondierung von „Nutzungsbereich I“ konzentriert. Dies sind also diejenigen Flächen, wo bisher ausschließlich 1-geschossige Bauweise zulässig ist.

Planungsrechtlich wird das Gebiet als „Hintere Wiesen – 8. Änderung“ bezeichnet.

2 Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

Seit der Einführung des §13a BauGB ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufzustellen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- Weniger als 20.000m² oder
- 20.000m² bis weniger als 70.000m² (mit Vorprüfung des Einzelfalls)



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hintere Wiesen – 8. Änderung“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 15.000 m². Die nach dem BauGB für die Anwendung des §13a einzuhaltenden Grenzwerte werden damit deutlich eingehalten.

Der Gemeinderat der Gemeinde Gosheim hat am 20.07.2020 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Hintere Wiesen – 8. Änderung“ im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufzustellen.

3 Geplante Änderungen

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es - sowohl zum Zeitpunkt des damaligen Satzungsbeschlusses als auch heute – 3 Nutzungsbereiche, welche sich im Maß der baulichen Nutzung unterscheiden. Im „Nutzungsbereich I“ ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig, im „Nutzungsbereich II“ sind bis zu 2 Vollgeschosse zulässig und im „Nutzungsbereich III“ sind nur 2 Vollgeschosse zulässig.

In den anliegenden Planunterlagen sind die Veränderungen zwischen „vorher“ und „nachher“ zeichnerisch gegenübergestellt.

Inhaltlich wird neben der Änderung von bisher 1 Vollgeschoss auf zukünftig 2 Vollgeschosse auch eine Beschränkung der Traufhöhe auf 6,00m und der Firsthöhe auf 9,00m mit aufgenommen. Damit soll vermieden werden, dass die alleinige Veränderung der Geschossigkeit zu einer nachbarschaftlich problematischen Höhenveränderung von Gebäuden führt.

Die weiteren textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hintere Wiesen“ der Gemeinde Gosheim mit Beschlussfassung am 02.04.1963 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Gosheim, im Oktober 2020