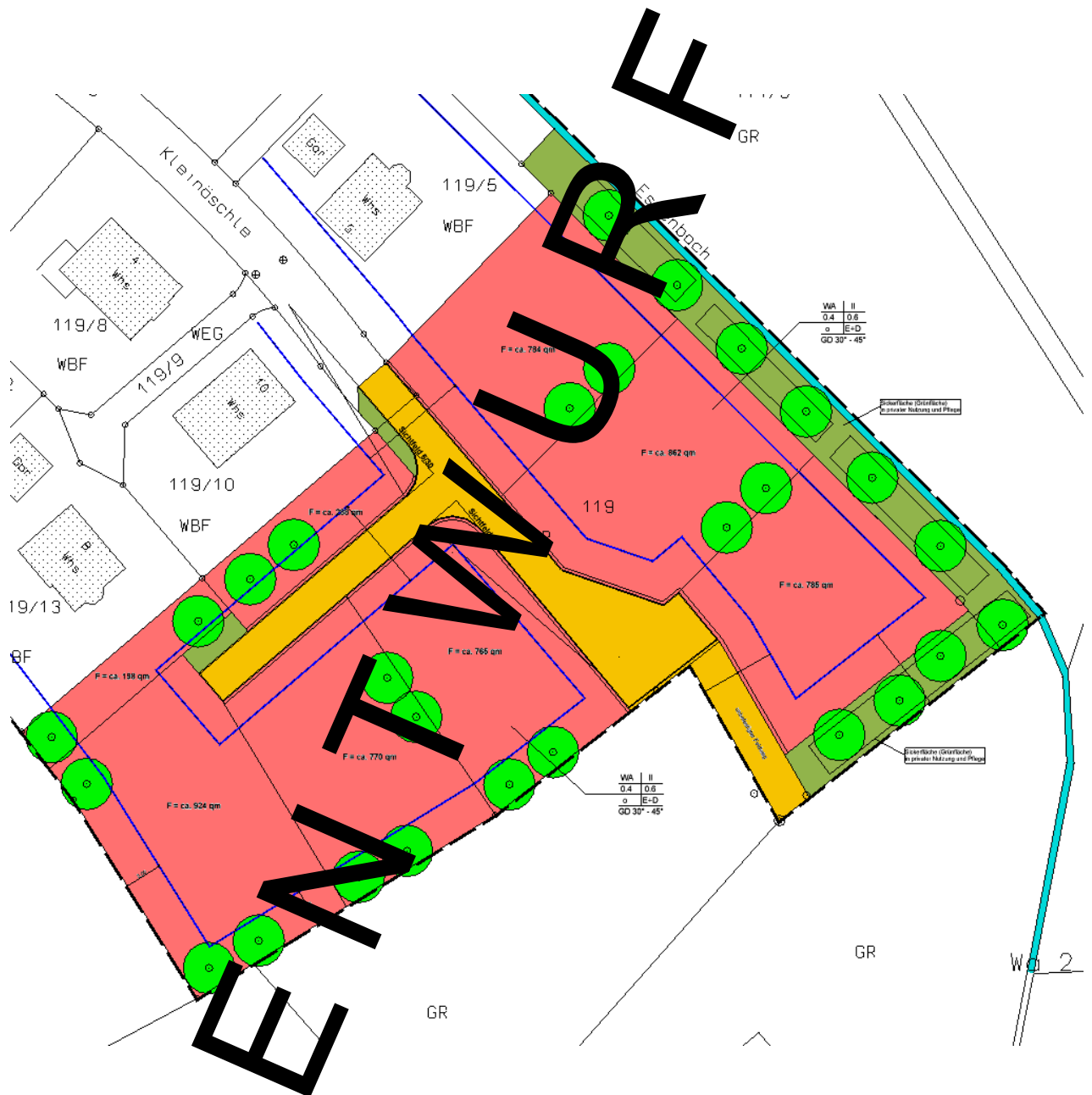


Änderung im vereinfachten
Verfahren nach § 13 BauGB
des Bebauungsplans

„OBERDORF II“

in Sauldorf-Boll

Bebauungsplan



Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|--|-------|
| 1 Rechtsgrundlagen | 3 |
| 2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung | 4 |
| 3 Hinweise und Zeichenerklärung | 8 |
| 4 Satzung | 11 |
| 5 Begründung – Städtebaulicher Teil | 12 |
| 6 Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB | 15 |
| 7 Begründung – Sonstiges | 16 |
| 8 Verfahrensvermerke | 18 |

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
(BGBl. I S. 3634)
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017
(BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert
durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden
Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)
in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt
geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)
- 1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert
durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- 1.6 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG Baden-
Württemberg)
vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz
vom 21.11.2017 (GBl. S. 597)
- 1.7 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S.
1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S.
2771)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

2.1 allgemeines Wohngebiet WA



Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1- 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Ausnahmsweise können Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben zugelassen werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die Geschossfläche von Aufenthaltsräumen ist in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, nicht anzurechnen (BauNVO § 20 Abs. 3).

Erläuterung zur Geschosszahl $Z = II$

Es sind zulässig: ein Vollgeschoß und ein anrechenbares „oberstes Geschoss“ (Dachgeschoss)

2.3 offene Bauweise

- o nur offene Bauweise zulässig

2.4 Einzel- und Doppelhäuser zulässig



(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV)

2.5 Baugrenze



(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.6 Richtung der Firstseiten

Es ist keine Firstrichtung festgelegt

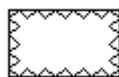
2.7 Garagen und Carports

Garagen und Carports sind innerhalb den Baugrenzen zulässig. Garagen, deren Zufahrt direkt zum Straßenkörper ausgerichtet ist, haben einen Abstand von min. 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufzuweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2.8 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur Verkehrsfläche ist mit oberirdischen Anlagen ein Mindestabstand von 1,00 m freizuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

2.9 Sichtflächen



Sichtflächen für den fließenden Verkehr 5 m / 30 m; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,70 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

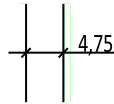
Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung). (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.10 Verkehrsflächen



(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnungen)

2.11 Straßenbegrenzungslinie



Straßenbegrenzungslinie mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.12 unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Es ist ausschließlich unterirdische Bauweise zulässig (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.13 Beseitigung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser (Regenwasser) ist über einen herzustellenden Kanal dem innerhalb des Plangebietes liegenden Retentionsbereich zuzuführen. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an den öffentlichen Regenwasser-Kanal zu gewährleisten.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.14 Retentionsbereich



In dem Bereich ist Regenwasser zurück zu halten und soweit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt über die belebte Bodenzone zu versickern. Der Bereich ist als naturnaher Retentionsteich mit natürlichen Böschungswinkeln anzulegen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.15 Bodenbeläge in dem Baugebiet

In dem Baugebiet (private Grundstücke) sind für

- Stellplätze
- Zufahrten und andere Untergeordnete Wege

Ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfugen, Drainpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig. (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.16 Anpflanzungen



Mindestens entsprechend dem schematischen Planeintrag sind standortgerechte, einheimische Obsthochstämme zu pflanzen bzw. zu erhalten, je Grundstück mindestens 2.

Bei Garagen entlang öffentlichen Verkehrsflächen ist die Abstandsfläche (mind. 0,70m) zu bepflanzen

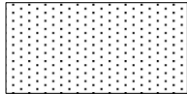
Bei zu erhaltendem Baum, ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

2.17 Geltungsbereich

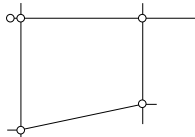


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Oberdorf II" der Gemeinde Sauldorf. (§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

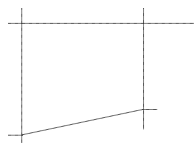
3. Hinweise und Zeichenerklärung



Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung
(siehe Planzeichnung)



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der
Planaufstellung (siehe Planzeichnung)



Geplante Grundstücksgrenzen; die so
gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur
Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)

1 1 0 8

Bestehende Flurstücksnummern (beispielhaft aus der
Planzeichnung)

a. Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für
Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils
aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der
DVGW Arbeitsblatt W 405.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden.
Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht
überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die
Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung
überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend
Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten

b. Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen. Die Abstandsvorschriften zu Friedhöfen gemäß dem Bestattungsgesetz Baden-Württemberg sind zu beachten.

c. Überflutungsschutz

Bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüssen an Hanglagen, ...) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor wild abfließenden Wässern bei Starkregen zu schützen. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Obige Anregungen gelten insbesondere für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder Senken sowie für Grundstücke, die an Retentionsflächen angrenzen.

d. Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Dem Bauherrn wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Im Plangebiet befindet sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine altlastverdächtige Fläche.

Wird bei der Erschließung oder den Baumaßnahmen auf Müllablagerungen gestoßen oder werden Verunreinigungen des Baukörpers bzw. des Bodens (z. B. unnatürlicher Geruch, Verfärbung) festgestellt, ist umgehend das Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, zu verständigen.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde Sauldorf behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Im Rahmen der Ausführung der Erschließungsanlage werden in den maßgebenden Bereichen Höhenfixpunkte (Nägel) eingebracht.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten. Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebssichere Wannen ausgeführt werden.

Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

e. Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Die Gemeinde Sauldorf übernimmt hierfür keine Gewähr.

4. Satzung

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Gemeinde Sauldorf die Änderungen des Bebauungsplanes "Im Oberdorf" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Im Oberdorf II" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom

§ 2 Bestandteile der Satzung

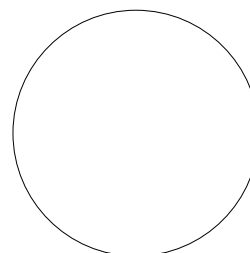
Der Bebauungsplan "Im Oberdorf II" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom

§ 3 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Im Oberdorf II" der Gemeinde Sauldorf tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Sauldorf, den

.....
(Herr Sigrist, Bürgermeister)



(Dienstsigel)

5. Begründung – Städtebaulicher Teil

5.1 Allgemeine Angaben

5.1.1 Zusammenfassung

Der Planbereich liegt südöstlich des Ortskerns von Sauldorf-Boll und grenzt im Nordwesten Bebauung an. Er wird durch die Straße „Im Kleinöschle“ erschlossen, die in den Planbereich verlängert wird. Südwestlich befindet sich ein Retentionsbereich mit Überlauf in den Espenbach. Die Änderungsplanung befindet sich komplett im genehmigten Bebauungsplan „Oberdorf II“.

Die Planänderungen wurden erforderlich, da die Straßen und Grenzföhrung angepasst werden muss. Zusätzlich werden Planungsrechtliche Festsetzungen an die die neuen Anforderungen und Bauweisen angepasst.

5.1.2 Umweltprüfung

Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung der Änderungen des Bebauungsplanes "Oberdorf II" im vereinfachten Verfahren erfolgt (gem. § 13 BauGB).

5.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

5.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

Die landschaftlichen Bezüge werden durch die gehölz- bzw. waldreiche Kulturlandschaft der Donau-Ablach-Platten bestimmt.

Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches steigt von Nordenosten in Richtung Südenwesten an. Die Verlängerung der Erschließungsstraße „Im Kleinöschle“ ist unproblematisch. Der tiefste Punkt des Plangebietes liegt im Nordosten auf einer Höhe von ca. 643,00 m ü. NN. Von dort aus steigt das Gelände zum höchsten Punkt, der am südwestlich Rand des Plangebietes liegt, auf eine Höhe von ca. 647,00 m ü. NN. an.

5.2.2 Übergeordnete Planungen

- a. Die Gemeinde Sauldorf als Mitglied der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Meßkirch-Leibertingen-Sauldorf verfügt über einen aktuell fortgeschriebenen und genehmigten Flächennutzungsplan. Die überplante Fläche ist im Flächennutzungsplan für Wohnbebauung vorgesehen.
- b. Der Landschaftsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Meßkirch-Leibertingen-Sauldorf trifft für den Bereich keine gesonderten Vorgaben.
- c. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).
- d. Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

5.2.3 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- a. Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungsinstrument geschaffen werden.
- b. Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplante Bereich abschließend. Der Bauherrn stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnisgabeverfahren gem. § 51 LBO).
- c. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Oberdorf II" erfolgt im so genannten vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
 - der Baugebietscharakter bleibt unverändert
 - es werden nur Grenzen und die Straßenführung geändert
 - keine Änderung des räumlichen Geltungsbereichs

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens im Sinne des § 13 BauGB eingehalten.

- d. Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

5.2.4 Planungsrechtliche Vorschriften

Für den Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

5.2.5 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- a. Die bestehenden Verkehrsflächen sind geeignet, die Orts-Teile untereinander zu verbinden. Die überregionale Verkehrsanbindung ist durch die qualifizierten Straßen sichergestellt. Die bestehenden Straßen sind in der Planzeichnung übernommen.
- b. Garagen, deren Zufahrt direkt zum Straßenkörper ausgerichtet ist, haben einen Abstand von min. 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufzuweisen, um dadurch innerhalb des Baugebietes die Verkehrssicherheit zu steigern und den Bereich vor der Garage beziehungsweise dem Carport in die Stellplatzberechnung miteinzubeziehen. Somit werden beim Öffnen und Schließen der Garagen wartende Kfz-Fahrzeuge auf dem Straßenkörper zu vermeiden.

6.2.6 Wasserwirtschaft

- a. Zur Entsorgung werden die Abwässer aus dem Baugebiet an das bestehende Entwässerungssystem der Straße „Im Kleinöschle“ angeschlossen.
- b. Das anfallende Schmutzwasser wird der Sammelkläranlage in Bichtlingen zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- c. Das anfallende Niederschlagswasser wird den Retentionsflächen zugeführt. In die Retentionsfläche wird das Niederschlagswasser aus den Dach- und Hofflächen sowie der Straßenfläche eingeleitet.

- d. Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- e. Auf Grund der Nähe zum „Esenbach“, ist davon auszugehen, dass ungünstigen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

6. Umweltprüfung

Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung der Änderungen des Bebauungsplan "Oberdorf II" im vereinfachten Verfahren erfolgt (gem. § 13 BauGB).

7. Begründung – Sonstiges

- 7.1 Umsetzung der Planung
 - 7.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung
 - 7.1.2 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
 - 7.1.3 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
 - 7.1.4 Die Gemeinde ist Eigentümer der Fläche und plant, die Baugrundstücke an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.

7.2 Erschließungsrelevante Daten

7.2.1 Kennwerte

7.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,705 ha

7.2.1.2 Flächenanteile:

| Nutzung der Fläche | Fläche in ha | Anteil an der Gesamtfläche |
|--------------------------------------|--------------|----------------------------|
| Bauflächen als WA | 0.538 | 69,9 % |
| Öffentliche Verkehrsflächen | 0,072 | 10,2 % |
| Öffentliche Grünflächen | 0,090 | 12,8 % |
| Sonstige öffentliche Verkehrsflächen | 0,005 | 7,1 % |

7.2.1.3 Voraussichtliche Mindest-Anzahl der Wohnungen im Änderungsbereich: 6

7.2.1.4 Voraussichtliche Maximal-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 12

Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): 198

- 7.2.2 Erschließung
 - 7.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Kanalisation
 - 7.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: öffentliche Trinkwasserleitungen
 - 7.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
 - 7.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW, Biberach
 - 7.2.2.5 Müllentsorgung durch: Landkreis Sigmaringen
 - 7.2.2.6 Die Gemeinde beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßen-Entwässerung, Straßen-Beleuchtung) im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

8. Verfahrensvermerke

- 8.1 Änderungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB) und die gleichzeitige Billigung des Änderungsentwurfs (gem. §§ 13, 2 Abs. 1 i.V.m. §2 Abs. 4 BauGB)
Der Änderungsbeschluss mit gleichzeitiger Billigung des Änderungsentwurfs vom 17.02.2021 erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 25.02.2021. Der Beschluss wurde am 04.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Sauldorf, den 04.03.2021

.....
(Herr Sigrist, Bürgermeister)

- 8.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 13 BauGB). Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 08.04.2021 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 04.03.2021).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 11.03.2021 bis 08.04.2021 (Änderungsbeschluss vom 25.02.2021, Bekanntmachung am 04.03.2021) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Sauldorf, den 01.04.2021

.....
(Herr Sigrist, Bürgermeister)

- 8.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Sauldorf, den

.....
(Herr Sigrist, Bürgermeister)

8.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom 17.02.2021

Sauldorf, den

.....
(Herr Sigrist, Bürgermeister)

8.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Oberdorf II" in der Fassung vom 17.02.2021 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Sauldorf, den

.....
(Herr Sigrist, Bürgermeister)

8.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde amortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Oberdorf II" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Sauldorf, den

.....
(Herr Sigrist, Bürgermeister)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.