

**SATZUNG**  
**über die 5. Änderung des Bebauungsplans**  
**„Untere Schaflache II“, Neuried-Altenheim**  
**im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

Nach §§ 10 und 13 a des Baugesetzbuchs (BauGB), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) jeweils in der heute gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Neuried am 10. April 2019 die 5. Änderung des Bebauungsplans „Untere Schaflache II“ als Satzung beschlossen.

**§ 1**  
**Gegenstand der Änderung**

Der Änderungsbereich umfasst die an der Kreisstraße entlang gelegenen Grundstücke Flst.-Nr. 5771, 5772, 5773, 5774 und 5775.

Gegenstand der Änderung des Bebauungsplans sind der zeichnerische Teil mit der zugehörigen Nutzungsschablone sowie die Bebauungsvorschriften vom 23.05.1979, zuletzt geändert durch Satzung vom 14.12.2017 (in Kraft getreten am 22.12.2017).

Die Änderung betrifft das Maß der baulichen Nutzung für den im zeichnerischen Teil markierten Bereich. Hierfür wird der zeichnerische Teil mit der entsprechend geltenden Nutzungsschablone geändert. Des Weiteren werden die textlichen Festsetzungen in Punkt 9.1 für den Änderungsbereich ergänzt.

Weitere bestehende Vorschriften werden von der Änderung nicht berührt.

**§ 2**  
**Bestandteile der Bebauungsplanänderung**

Änderung der Bebauungsvorschriften durch Deckblatt vom 17.12.2018.  
Änderung des zeichnerischen Teils mit Nutzungsschablone durch Deckblatt vom 17.12.2018.

Die Begründung ist der Satzung beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

**§ 3**  
**Inkrafttreten**

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

Neuried, 11.04.2019

Fischer  
Bürgermeister



Mit der öffentlichen  
Bekanntmachung im örtlichen  
Amtsblatt in Kraft getreten am  
12. April 2019

i.A. Biegert

**Gemeinde Neuried  
Ortsteil Altenheim**

Bebauungsplan „Untere Schaflache II“ 5. Änderung (Teiländerung)

Zeichnerischer Teil / Deckblatt vom 17.12.2018

<b>Deckblatt vom 17.12.2018</b>	
<b>5. Änderung „Untere Schaflache II“</b>	
WA	II
0,4	0,6
-	0
FH max. 11 m	22° - 38°
TH max. 7 m	

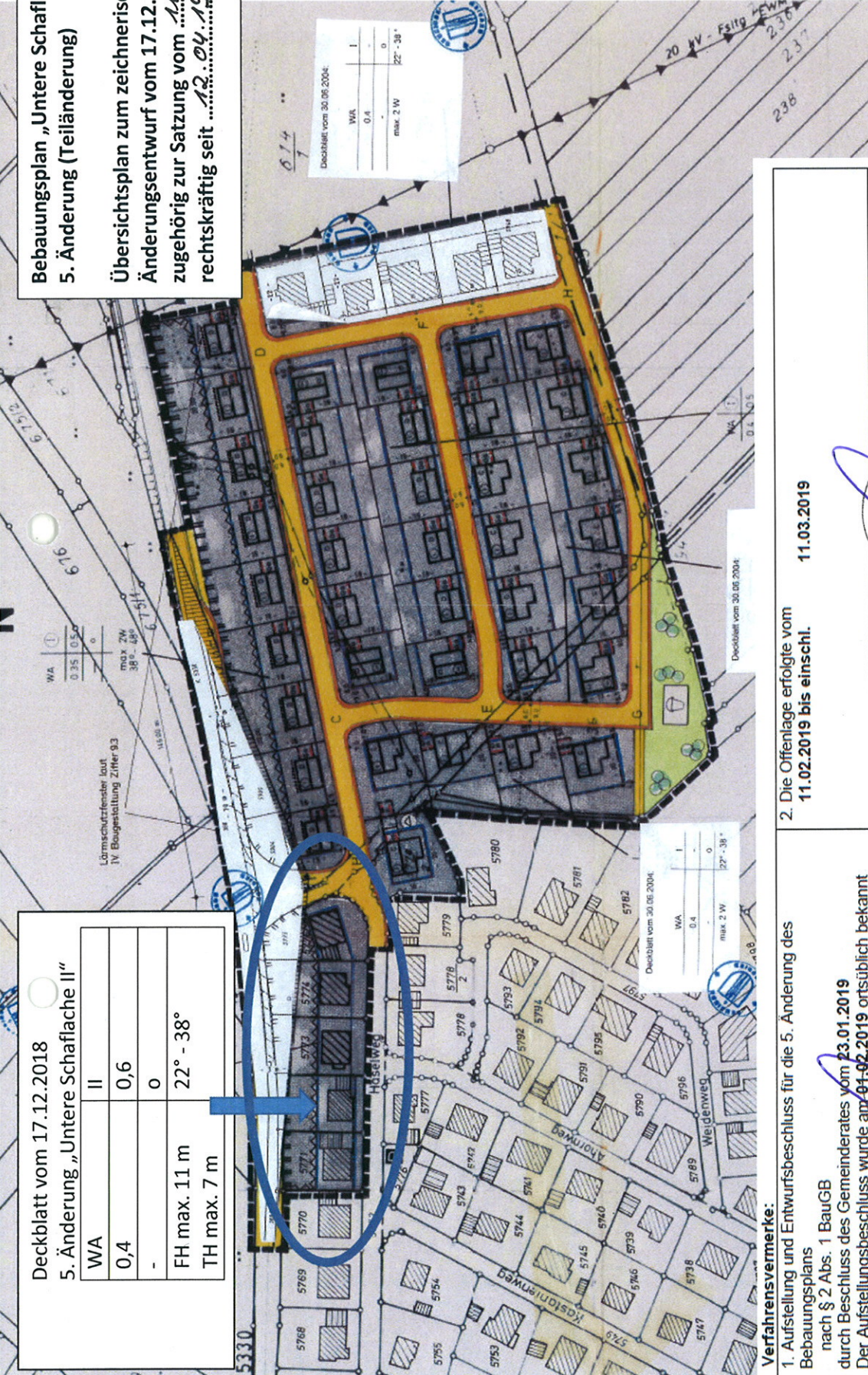
Deckblatt vom 17.12.2018

5. Änderung „Untere Schaflache II“

WA	II
0,4	0,6
-	0
FH max. 11 m	22° - 38°
TH max. 7 m	

Bebauungsplan „Untere Schaflache II“  
5. Änderung (Teiländerung)

Übersichtsplan zum zeichnerischen Teil  
Änderungsentwurf vom 17.12.2018  
zugehörig zur Satzung vom 11.04.19  
rechtskräftig seit 12.04.19



<p>2. Die Offenlage erfolgte vom <b>11.03.2019</b> bis <b>11.02.2019</b></p>	<p>1. Aufstellung und Entwurfsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplans nach § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Gemeinderates vom <b>23.01.2019</b> Der Aufstellungsbeschluss wurde am <b>04.02.2019</b> ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Neured, <u>11.04.19</u> Fischer, Bürgermeister</p>
<p>3. Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Sitzung des Gemeinderates am <u>10.04.2019</u>.</p> <p>Neured, <u>11.04.19</u> Fischer, Bürgermeister</p>	<p>4. Schlussbekanntmachung / Inkrafttreten nach § 10 Abs. 3 BauGB</p> <p>Die 5. Änderung des Bebauungsplanes tritt somit in Kraft am <u>12.04.2019</u></p>
<p><b>Ausfertigung</b> Es wird hiermit bestätigt, dass der Änderungsentwurf des Bebauungsplanes „Untere Schaflache II“ in der Fassung vom 17.12.2018 dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung am <u>10.04.2019</u> zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.</p> <p>Neured, <u>11.04.2019</u> Fischer, Bürgermeister</p>	

# Gemeinde Neuried Ortsteil Altenheim

## Bebauungsplan „Untere Schaflache II“ 5. Änderung (Teiländerung)

Die textlichen Festsetzungen vom 23.05.1979, zuletzt geändert durch Satzung vom 14.12.2017 (in Kraft getreten am 22.12.2017) werden wie folgt geändert:

### IV. Baugestaltung

#### 9. Gestaltung der Bauten

9.1. wird ergänzt:

- Für Gebäude mit zwei Vollgeschossen beträgt die Firsthöhe maximal 11 m und die Traufhöhe maximal 7,00 m.

Die Höhen werden gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußboden.

# Gemeinde Neuried

## Ortsteil Altenheim

### Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Untere Schaflache II“ (Teiländerung)

#### 1. Anlass zur Änderung des Bebauungsplans

Mit der 5. Änderung soll ein Teil des Bebauungsplanes insoweit geändert werden, dass die bebauten Grundstücke wieder den ursprünglichen Vorschriften des Bebauungsplanes „Untere Schaflache I“ entsprechen. Es handelt sich hier um die fünf Grundstücke Flst.-Nr. 5771, 5772, 5773, 5774 und 5775. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes „Untere Schaflache II“ wurden diese fünf Grundstücke mit einbezogen. Der Bebauungsplan „Untere Schaflache II“ wurde am 23.05.1979 als Satzung beschlossen. Die genannten Grundstücke waren zu dem Zeitpunkt bereits teilweise nach den Vorschriften des Bebauungsplanes „Untere Schaflache I“ bebaut.

Es handelt sich hierbei um fünf Wohnhäuser mit zwei Vollgeschossen und überwiegend ausgebautem Dachgeschoss. Die Wohnhäuser sind somit mit drei Wohnungen ausgestattet. Teilweise gibt es im Kellergeschoss ebenfalls ausgebauten Wohnraum.

#### 2. Ziele und Zwecke der Planänderung

Der Bebauungsplan „Untere Schaflache II“ lässt in diesem Bereich lediglich eine eingeschossige Bauweise zu. Ebenfalls ist der Wohnraum auf zwei Wohnungen begrenzt.

Diese Vorschriften entsprechen nicht dem Bestand. Weshalb seinerzeit die betroffenen Grundstücke aus dem B-Plan „Untere Schaflache I“ entnommen und dem neueren Bebauungsplan „Untere Schaflache II“ zugeführt wurden, lässt sich aus der alten Verfahrensakte nicht entnehmen.

Es wird befürchtet, dass die seit 1979 geltenden Vorschriften einen eventuellen Verkauf problematisch machen könnte.

Aus diesem Grund soll die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wieder auf maximal zwei erhöht werden. Die Beschränkung auf zwei Wohneinheiten wird mit dieser Änderung aufgehoben. Ebenfalls wird in den textlichen Festsetzungen die Nr. 9.1. ergänzt, um bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen die maximale Traufhöhe auf 7 m sowie die maximale Firsthöhe auf maximal 11 m zuzulassen. Die Änderungen werden in der Nutzungsschablone angepasst.

#### 3. Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplans wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Die 5. Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt, da es sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Voraussetzungen nach § 13 a BauGB sind gegeben. Somit kann auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Ebenso wird auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet.

Neuried, den 17.12.2018

Fischer  
Bürgermeister