

Öffentliche Bekanntmachung

Aufstellungsbeschluss

1. Bebauungsplan

„Im Alten Hau III“

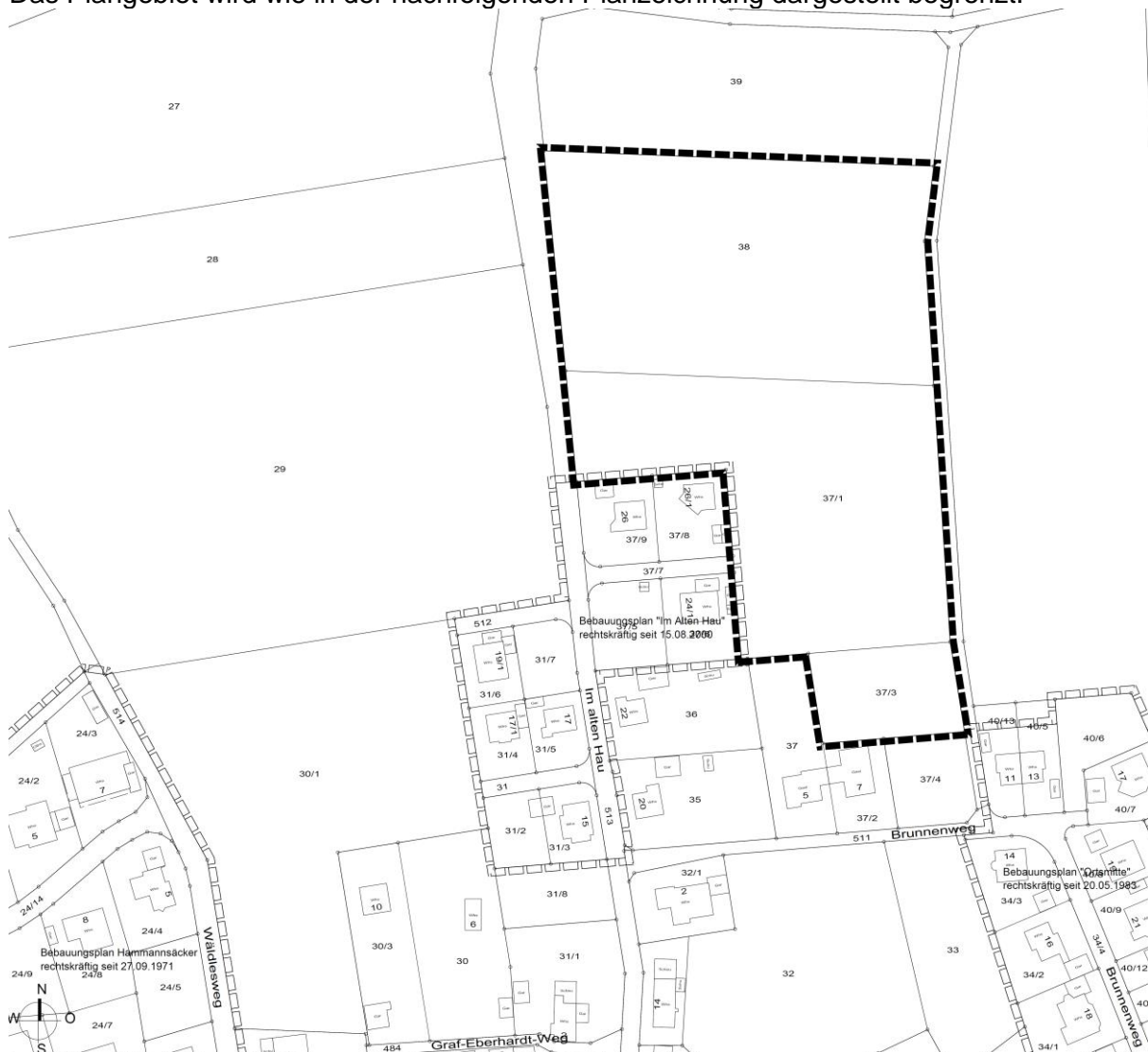
2. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

„Im Alten Hau III“

Gemeinde Neuweiler, Gemarkung Agenbach

Der Gemeinderat der Gemeinde Neuweiler hat am 06.12.2022 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Im Alten Hau III“, Gemeinde Neuweiler, Gemarkung Agenbach, gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch und die dazugehörige Satzung zu den Örtlichen Bauvorschriften „Im Alten Hau III“, Gemeinde Neuweiler, Gemarkung Agenbach, nach dem Verfahren für den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch i.V.m. § 74 Abs. 7 Landesbauordnung Baden-Württemberg aufzustellen und gemäß § 13 b Baugesetzbuch i.V.m. § 13 a Baugesetzbuch ein beschleunigtes Verfahren durchzuführen.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,81 ha und befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Agenbach. Es beinhaltet die Flst. Nr. 37/3, 37/1 und 38. Im Westen und Süden grenzt das Plangebiet an den bestehenden Siedlungsrand an, im Norden und Osten an die freie Landschaft.

Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Neuweiler beabsichtigt die Ausweisung eines Wohngebiets im Norden von Agenbach.

Die Fläche am Siedlungsrand im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung zwischen dem Brunnenweg und der Straße „Im alten Hau“ bietet sich für eine geordnete Siedlungsarrondierung an.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Im Alten Hau III“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung des Wohngebiets geschaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gesichert. Das Baugebiet grenzt im Westen, und Süden an die bestehende Bebauung an. Innerhalb der Baugebiete „Im Alten Hau“, „Ortsmitte“ und „Hammansäcker“ sind zwar noch Baugrundstücke formal enthalten, diese Flächenpotenziale befinden sich jedoch in Privateigentum und sind dem freien Markt nicht zugänglich.

Bei der Fläche handelt es sich um ein Bereich, der im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsstudie im Jahr 2018 bereits untersucht wurde.

Die Ausweisung der Art der baulichen Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Im weiteren Verfahren werden die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs ausgearbeitet.

Verfahren

Nach § 13b BauGB besteht die Möglichkeit zur Erschließung von Außenbereichsflächen ohne Umweltprüfung, deren Grundfläche kleiner als 10.000 m² ist und die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13b Baugesetzbuch sind gegeben, es wird eine zulässige Grundfläche von weniger als 10.000m² festgelegt und das Plangebiet befindet sich im direkten Anschluss an den bestehenden Siedlungsrand von Agenbach. Da nach § 13b BauGB entsprechend der § 13a BauGB Anwendung findet, wird der Bebauungsplan „In Alten Hau III“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt und es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Der Beschluss des Gemeinderats über die Aufstellung des Bebauungsplans wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Neuweiler, den 15.12.2022

gez. Martin Buchwald, Bürgermeister