

**Bebauungsplan „Weihen II, 1. Änderung (Textteiländerung)“;**

**Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

**a) Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB und § 13 BauGB**

**b) Billigung des Änderungsentwurfs**

**c) Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) BauGB**

Sachverhalt:

Die Gemeinde Nordheim beabsichtigt, den bestehenden Bebauungsplan „Weihen II“ in Nordheim zu ändern. Hintergrund dieser Änderung ist, dass ein Bauantrag zum Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung über zwei Flurstücke vorliegt und getroffene Festsetzungen teilweise nicht mehr zeitgemäß sind. So entspricht die festgesetzte und mit dem geplanten Bauvorhaben überschrittene Gebäudelänge von höchstens 15 m nicht der ansonsten möglichen Länge von max. 50 m in der offenen Bauweise. Durch eine Textteiländerung soll eine flexiblere Bebauung im gesamten Baugebiet ermöglicht werden, insbesondere auf den verbliebenen Baugrundstücken.

Die Änderung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Dies ist zulässig, da die geplante Änderung insgesamt geringfügig ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt. Belange der Umwelt sind ebenfalls nicht betroffen. Es liegen daher auch keine Anzeichen dafür vor, dass eine Umweltprüfung erforderlich wäre oder dass Natura 2000-Gebiete beeinträchtigt sein könnten. Auch Auswirkungen auf den Immissionsschutz sind nicht gegeben. Es kann daher das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB gewählt werden. Es soll zudem auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet und gleich die Offenlage durchgeführt werden.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Gemeinderat beschließt, den Bebauungsplan „Weihen II“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern und den Bebauungsplan „Weihen II, 1. Änderung (Textteiländerung)“ aufzustellen. Gegenstand der Änderung ist die Anpassung des Textteils hinsichtlich der Gebäudelänge. Maßgebend für den Geltungsbereich ist die im Lageplan vom 07.10.2024 dargestellte Abgrenzung.
- b) Der Entwurf des Textteils für den Bebauungsplan „Weihen II, 1. Änderung (Textteiländerung)“ in der Fassung vom 07.10.2024, gefertigt durch das Ingenieurbüro Käser Ingenieure, wird gebilligt.
- c) Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die Veröffentlichung im Internet bzw. öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB durchzuführen.

Anlagen:

1. Lageplan – Bebauungsplan „Weihen II, 1. Änderung (Textteiländerung)“, Stand: 07.10.2024
2. Textteil – Bebauungsplan „Weihen II, 1. Änderung (Textteiländerung)“, Stand: 07.10.2024
3. Begründung – Bebauungsplan „Weihen II, 1. Änderung (Textteiländerung)“, Stand: 07.10.2024

Sachbearbeitung	Döbler, Maike	08.10.2024
geprüft/freigegeben	Keller, Sandra	08.10.2024