



8. Änderung des Bebauungsplans „Niederdorf, Kenzinger Straße, Schelmeneck“

Satzung
Deckblatt
Begründung

Stand: 11.12.2024
Fassung: Freiwillige Frühzeitige Beteiligung
gem. § 3 (1) und § 4 (1) i.V.m. § 13a BauGB



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 076 1/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

SATZUNG DER STADT ENDINGEN

über

die 8. Änderung des Bebauungsplans „Niederdorf, Kenzinger Straße, Schelmeneck“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Endingen hat am __. __. ____ die 8. Änderung des Bebauungsplans „Niederdorf, Kenzinger Straße, Schelmeneck“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als jeweils eigenständige Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 8. Änderung ist der Bebauungsplan „Niederdorf, Kenzinger Straße, Schelmeneck“- der Stadt Endingen in der Fassung der 7. Änderung (in Kraft getreten am 01.07.2022).

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die 8. Änderung des Bebauungsplans „Niederdorf, Kenzinger Straße, Schelmeneck“ ergibt sich aus der Darstellung des Geltungsbereichs (Plan vom __. __. 202_).

§ 3

Inhalt der Änderung

Durch die 8. Änderung des Bebauungsplans „Niederdorf, Kenzinger Straße, Schelmeneck“ werden im Änderungsbereich (Deckblattbereich) die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil des Bebauungsplans **geändert und ergänzt**.

§ 3 Einzelhandel wird wie folgt ergänzt:

Im GE2 (Nutzungsschablone Nr.30) sind ausnahmsweise zulässig:

1. Eine Apotheke mit branchentypischem Sortiment mit max. 90 m² Verkaufsfläche.
2. Ein Orthopädieschuh- und/oder Sanitätshaus mit branchentypischem Sortiment mit max. 260 m² Verkaufsfläche.
3. Der Verkauf von kosmetik- und Sanitätshausartikeln in bestehenden Praxen von Ärzten, Zahnärzten und von medizinnahen therapeutischen Dienstleistern (Physiotherapeuten/-therapeutinnen, Ergotherapeuten/-therapeutinnen, Podologen/-innen, Massagisten/-innen etc.) auf jeweils maximal 20 m² der Praxisnutzfläche.

Die Zulässigkeit der Nutzungen nach Nr. 1 und Nr. 2 unterliegt jeweils der Bedingung, dass im selben Gebäude eine oder mehrere Arztpraxen mit insgesamt mindestens 400 m² Nutzfläche betrieben werden.

§ 6 Bauweise wird wie folgt ergänzt:

5. Im GE2 (Nutzungsschablone Nr.30) wird als abweichende Bauweise die offene Bauweise festgesetzt, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

§ 8 Traufhöhen und Dachgauben wird wie folgt ergänzt:

3. Im GE2 (Nutzungsschablone Nr. 30) beträgt die zulässige Traufhöhe (TH) 193,5 m ü. NHN. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.

4. Im GE2 darf die Traufhöhe des obersten Geschosses (Attikageschoss) die festgesetzte Traufhöhe um bis zu 4,0 m überschreiten, sofern der Rücksprung des Attikageschosses einschließlich Dachüberstand von der darunterliegenden Außenwand allseitig mindestens 2,0 m beträgt. Treppenhäuser und Fahrstühle bis zu einer Breite von maximal 9,0 m sind von den festgesetzten Rücksprüngen ausgenommen.

5. Technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken, Aufzugsschächte) dürfen die zulässige Traufhöhe bzw. die zulässige Höhe des Attikageschosses um bis zu 1,0 m überschreiten, wenn sie mind. 2,0 m von der äußersten Dachkante zurückversetzt sind.

Alle nicht von der 8. Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen (zeichnerisch und textlich) des Bebauungsplans „Niederdorf, Kenzinger Straße, Schelmeneck“ gelten unverändert fort.

§ 4

Bestandteile der Änderung

1. Die Bebauungsplanänderung besteht aus:
 - a) der Planzeichnung (Deckblatt, M 1:500) vom ____.
 - b) den geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen (textlicher Teil) für den Änderungsbereich in § 3 dieser Satzung vom ____.
2. Beigefügt sind:
 - a) Begründung vom ____.
 - b) Umweltbelange als *Flächensteckbrief* vom ____.

§ 5
Inkrafttreten

Die 8. Änderung des Bebauungsplans „Niederdorf, Kenzinger Straße, Schelmeneck“ tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Endingen, den _____

Tobias Metz
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Änderung des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Endingen übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____

Endingen, den

Tobias Metz
Bürgermeister

Endingen, den

Tobias Metz
Bürgermeister