



Bauherr: Gemeinde Nusplingen - Heidenstadt
Projekt: Bebauungsplan „Hirtenwiese II - 1. Änderung“

Planungsstand: Satzung

Inhalt: Begründung / Erläuterung

Plangrundlage / -bezug:

Bebauungsplan

1. *Übersichtskarten und Übersichtspläne*

- 1.1. Übersichtskarte M 1: 4.000 v. 23.05.2023, Format A3 <11_Karte_nu02140a_01_dwg.pdf>
 1.2. Übersicht Geltungsbereich M 1: 2.000 v. 23.05.2023, Form. A4 <12_UPlan_nu02140a_03_dwg.pdf>

2. *Bebauungsplan zeichnerischer und schriftlicher Teil*

- 2.1. Bebauungsplan Teil A – zeichnerischer Teil Lageplan
 M 1: 500 v. 23.05.2023, Format 900 x 841 <21_ZeichnTeilA_nu02140a_05_dwg.pdf>
 2.2. Bebauungsplan Teil B – schriftlicher Teil mit planungsrechtliche
 Festsetzungen und örtl. Bauvorschriften vom 23.05.2023
 <22_SchriftlTeilB_nu02440a_docx.pdf>

3. *Begründung / Erläuterung*

- 3.1. Begründung / Erläuterungen vom 23.05.2023 <31_Begruend_nu02240a_docx.pdf>
 3.2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
 Büro Fritz & Grossmann vom 06.03.2023 <32_nu02_artenschutzrechtl-Fachbeitrag_01.pdf>
 3.3. Umweltbeitrag Büro Fritz & Grossmann vom 06.03.2023 <33_nu02_Umweltbeitrag_01.pdf>

Bearbeiter: KH / AG
Datum: 23.05.2023

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung und Erfordernis	3
2	Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB	3
3	Beschreibung und Abgrenzung des Gebietes	3
3.1	<i>Räumliche Abgrenzung</i>	3
3.2	<i>Grundstücksinanspruchnahme</i>	3
3.3	<i>Topographie</i>	4
3.4	<i>Vorhandene Nutzung</i>	4
3.5	<i>Beeinträchtigungsflächen</i>	4
3.6	<i>Schutzzonen</i>	4
3.7	<i>Geologie</i>	4
3.8	<i>Übergeordnete Planungen</i>	4
3.9	<i>Vorhandene planungsrechtliche Festsetzungen und Ausweisungen</i>	4
4	Plankonzeption	4
4.1	<i>Festlegung der Nutzung</i>	4
4.2	<i>Öffentliche Flächen</i>	4
4.3	<i>Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften</i>	4
5	Erschließung des Baugebietes	4
6	Zeitliche Umsetzung	5
7	Bemerkung	5



1 Vorbemerkung und Erfordernis

Die Gemeinde Nusplingen liegt im Zollernalbkreis. Sie bildet zusammen mit der Stadt Meßstetten und der Gemeinde Obernheim die Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten. Nusplingen hat z. Zt. ca. 1.850 Einwohner mit steigender Tendenz.

In den letzten 20 Jahren haben sich die Anforderungen an die Bauweise von Einfamilienhäusern, nicht zuletzt wegen dem Gebäudeenergiegesetz, geändert. Eine zweigeschossige, kompakte Bebauung, wie sie heute für eine wirtschaftliche Bauweise sinnvoll ist, ist ohne Änderung des Bebauungsplanes nicht möglich. Um die Anforderungen an das GEG zu erfüllen, ist mit den bisherigen Festsetzungen bei den einzelnen Gebäuden ein höherer baulicher Aufwand notwendig, als wenn eine zweigeschossige Bauweise möglich wäre. Um das Gebiet für junge Familien attraktiv(er) zu halten, wird eine Änderung des Bebauungsplans durchgeführt.

2 Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

Seit Einführung des §13a BauGB ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufzustellen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000m² oder
- 20.000m² bis weniger als 70.000m² (mit Vorprüfung des Einzelfalls)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hirtenwiese II – 1. Änderung“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 29.200 m². Die nach dem BauGB für die Anwendung des §13a einzuhaltenden Grenzwerte werden damit deutlich eingehalten.

3 Beschreibung und Abgrenzung des Gebietes

3.1 Räumliche Abgrenzung

Das Planungsgebiet liegt auf der Gemarkung Nusplingen und befindet sich im südlichen Teil des Gemeindegebietes.

Der Änderungsbereich liegt direkt an der westlichen Seite des bestehenden Geltungsbereiches und erweitert den bestehenden Geltungsbereich „nach außen“. Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Osten durch die Nusplinger Straße
- Im Norden durch bestehende Bebauung am Bühl
- Im Süden und Westen durch Landwirtschaftliche Flächen

Die Größe des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 2,92 ha.

3.2 Grundstücksinanspruchnahme

Der Geltungsbereich umfasst Grundstücke mit folgenden Flurstücksnummern:

- a.) Grundstücke mit bestehender Bebauung: -
- b.) Grundstücke unbebaut: 3427/1, 3427/2, 3427/3, 3427/4, 3427/5, 3427/6, 3427/7, 3427/8, 3427/9, 3427/10, 3427/11, 3427/12, 3427/13, 3427/14, 3427/15, 3427/16, 3427/17, 3427/18, 3427/19, 3427/20, 3427/22, 3427/23, 3427/24, 3427/25, 3427/26, 3427/27, 3427/28, 3427/29, 3427/30, 3427/31, 3427/32
- c.) Grundstücke mit bestehenden Verkehrsflächen (Feldwege, Straßen): 3427, 3427/21



3.3 Topographie

Das Gelände liegt bei ca. 903 - 908 m+NN.

3.4 Vorhandene Nutzung

Das Planungsgebiet ist bereits voll erschlossen.

3.5 Beeinträchtigungsflächen

Altlasten, Altablagerungen und sonstige Bodenbeeinträchtigungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Da die noch unbebauten Flächen schon seit Generationen landwirtschaftlich genutzt werden, sind dergleichen auch nicht zu erwarten

3.6 Schutzzonen

Es befinden sich keine Schutzzonen im Plangebiet.

3.7 Geologie

Dezidierte Baugrund- bzw. geologische Untersuchungen liegen z. Zt. noch nicht vor.

3.8 Übergeordnete Planungen

Für das Plangebiet sind keine übergeordneten Planungen der Gemeinde oder anderer Planungsträger, die das Plangebiet selbst nachteilig betreffen, bekannt.

3.9 Vorhandene planungsrechtliche Festsetzungen und Ausweisungen

Das Gebiet „Hirtenwiese II“ wurde genehmigt am 18.09.2022. Die vorgesehene Änderung wird die bisherige Arrondierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Hirtenwiese II“ nicht verändern.

4 Plankonzeption

4.1 Festlegung der Nutzung

Die Nutzung ist entsprechend den Ausweisungen der BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Der Geltungsbereich grenzt an zwei Seiten an bestehende Bebauung bzw. freie Grundstücke an.

Die bisherigen Ausweisungen des Bebauungsplanes „Hirtenwiese II“ werden gleichermaßen übernommen.

4.2 Öffentliche Flächen

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen.

4.3 Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festsetzung der Baugrenze(n) eingeschränkt.

Darüber hinaus werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hirtenwiese II“ in gleichem Maße auch auf für den Geltungsbereich „Hirtenwiese II – 1. Änderung“ vollumfänglich angewendet. Dies gilt sowohl für die planungsrechtlichen als auch die örtlichen Bauvorschriften.

Gegenüber den textlichen Festsetzungen des Gebietes „Hirtenwiese II“ werden die Rechtsgrundlagen bzw. die jeweilige Fassung der Rechtsgrundlage auf den heutigen Stand angepasst.

5 Erschließung des Baugebietes

Die Grundstücke sind bereits voll erschlossen. Es sind keine zusätzlichen Erschließungseinrichtungen vorgesehen.



6 Zeitliche Umsetzung

Die Gesamtmaßnahme soll schnellstmöglich umgesetzt werden.

7 Bemerkung

Darüber hinaus behalten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Hirtenwiese II" der Gemeinde Nusplingen mit Genehmigung vom 18.09.2002 weiterhin ihre Gültigkeit.

Nusplingen / Gosheim, im Mai 2023