

Sitzung des Technischen Ausschusses am 17.05.2021

Sitzung des Gemeinderates am 21.05.2021

öffentlich

Sitzungsvorlage 64/2021**Bebauungsplan A la Fontaine 1. Änderung;****Aufstellungsbeschluss und Billigung des Planentwurfs**Sachverhalt:

Die Gemeinde Nordheim beabsichtigt, den bestehenden Bebauungsplan für das Gebiet „A la Fontaine“ in Nordhausen zu ändern.

Es soll in erster Linie die im Süden und Osten des Baugebiets verlaufende Baugrenze geändert werden, da durch die Verlegung der L 1106 auf die Ortsumfahrung kein so großer Anbauabstand zur Straße mehr erforderlich ist. Die Baugrenze soll entsprechend in südliche bzw. östliche Richtung verschoben werden. Zudem soll die westliche Baugrenze in Abstimmung mit der Forstbehörde und der Stadt Brackenheim geringfügig in Richtung Wald verschoben werden.

Darüber hinaus wird vom Planer vorgeschlagen, die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 6,50 m festzulegen. Der untere Bezugspunkt soll die im Mittel gemessene vorhandene Geländeoberfläche, bezogen auf die geplanten Gebäudeecken sein.

Bezüglich der Dachform und Dachneigung sind Flach- und Pultdächer bis maximal 15° sowie Sattel- und Sheddächer mit 25°-35° zulässig. Des Weiteren wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 2 Stellplätze pro Wohnung erhöht. Bezüglich der gemischten Bauflächen stellt sich generell die Frage, ob eine Obergrenze der Wohnungszahl festgesetzt werden soll.

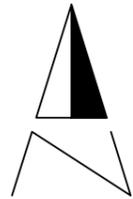
Die Änderung soll als einstufiges, beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen mit Verzicht auf die Frühzeitige Beteiligung. Das ist nach § 13a BauGB zulässig, wenn

- der Bebauungsplan Maßnahmen der Innenentwicklung dient
- und 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden
- und die Vorprüfung des Einzelfalls nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen ergeben wird, die in der Abwägung nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wird derzeit vom Büro Käser überarbeitet und wird als Tischvorlage nachgereicht, sobald dieser dem Bauamt vorliegt. Herr Plieninger vom Büro Käser wird an den Sitzungen von TA und Gemeinderat teilnehmen, seine Planung vorstellen und für Fragen zur Verfügung stehen.

Beschlussvorschlag:

1. Für den im beigefügten Plan ersichtlichen Bereich wird nach § 13 a BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans „A la Fontaine; 1. Änderung“ in der Fassung vom 07.05.2021 wird gebilligt.
3. Der Entwurf der zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 07.05.2021 wird gebilligt.
Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.



ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

- Grenze des räuml. Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)**
- GE** Gewerbegebiet
- MI** Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16-21a BauNVO) (§ 2 (4)-(8) und § 74 (1) LBO)**
- 0,8 Grundflächenzahl höchstens hier 0,8
- II mHb Zahl der Vollgeschosse mit Höhenbeschränkung gem. Textteil (hier z. B. II)
- DN zulässige Dachneigung
- FD Flachdach
- PD Pultdach
- SD Satteldach
- ShD Sheddach
- Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung (Art und/oder Maß)
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22, 23 BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB)**
- o offene Bauweise
- Baugrenze
- Füllschema der Nutzungsschablone**

Art der baul. Nutzung	Höhe baulicher Anlagen
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Baumassenzahl BMZ	Bauweise
max. Zahl der Wohnj. je Geb.	Dachform und Dachneigung

- Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB) Eigentumsverhältnisse siehe Pläneinschrieb**
- Öffentliche Grünfläche Nutzungszweck siehe Pläneinschrieb
- Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB)**
- Pflanzbindung (PB) gem. Textteil
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 u. 9 (2) BauGB) Aufteilung unverbindlich**
- öffentliche Verkehrsfläche
- Feldweg Beschränkt öffentlicher Weg gem. § 3(2) 4 Straßengesetz für Baden-Württemberg
- Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)**
- Baugrenze aus dem Bebauungsplan "A la Fontaine" vom 22.01.1971

GE	II mHb (siehe Textteil)
0,8	---
---	0
---	SD/Sh DN 20-35° PD/FD DN 0°-15°

MI	II mHb (siehe Textteil)
0,4	---
---	0
---	SD/Sh DN 20-35° PD/FD DN 0°-15°



Landkreis: Heilbronn
 Gemeinde: Nordheim
 Gemarkung: Nordhausen

Entwurf

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

„A la Fontaine, 1. Änderung“

Maßstab: 1:1000	Datum: 07.05.2021	Projekt-Nr.: 320200742	Alkis 2020
--------------------	----------------------	---------------------------	---------------

Käser
 ingenieure

Vermessung · Stadtplanung
 Käser Ingenieure GmbH + Co. KG
 Büro Untergruppenbach
 Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach
 Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26
 info@kaeser-ingenieure.de
 www.kaeser-ingenieure.de

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Nordheim
Gemarkung: Nordhausen

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

„A la Fontaine, 1. Änderung“

Maßstab 1:1000

ENTWURF

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 320200742



Vermessung · Stadtplanung

Käser Ingenieure GmbH + Co. KG

Büro Untergruppenbach

Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach

Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26

info@kaeser-ingenieure.de

www.kaeser-ingenieure.de

Untergruppenbach, den 07.05.2021

Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1), § 13a BauGB)

und Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)

am 21.05.2021

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB) und

ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)

am

Auslegung (§ 3 (2) BauGB)

vom bis

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und

der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)

am.....

Ausgefertigt: Nordheim, den

Volker Schiek, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen

Bauvorschriften, Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB)

am.....

Zur Beurkundung:

.....
Volker Schiek, Bürgermeister

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Aufhebungen: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bebauungsplan „A la Fontaine, 1. Änderung“ Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

a) Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO).

Anlagen nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO – Vergnügungsstätten – sind unzulässig.

Die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

b) Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO).

Unzulässig sind selbstständige Lagerplätze für Schrott und Abfälle aller Art, Autoverwertungen sowie Einzelhandelsbetriebe, soweit nicht nur eine untergeordnete branchenübliche Verkaufstätigkeit im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Handwerks oder Gewerbes ausgeübt wird.

Die Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan.

a) Grundflächenzahl GRZ (vgl. Planeinschrieb)

b) Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen beträgt 6,50 m. Unterer Bezugspunkt ist die im Mittel gemessene vorhandene Geländeoberfläche, bezogen auf die geplanten Gebäudeecken.

Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist bei Satteldach, Shed- und Pultdach der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (bei Pultdach die niedrigere Seite). Bei Flachdach ist der obere Bezugspunkt die Oberkante der Attika.

c) Zahl der Vollgeschosse (vgl. Planeinschrieb)

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

offene Bauweise (o) (§ 22 (1) BauNVO).

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

- a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
- b) Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen um bis zu 3 m sind bis 5 m Breite zulässig. Der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 2 m betragen.

1.5 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze; Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 (5) BauNVO)

- a) Nebenanlagen sind, soweit als Gebäude beabsichtigt, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- b) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie aus wasserdurchlässigem Material hergestellt werden.

1.6 Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung siehe Planeinschrieb.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- a) Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.
- b) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigungen ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- c) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.
- d) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.
- e) Die nicht überbauten und für den Betriebsablauf nicht notwendigerweise befestigten Flächen sind zur Verbesserung des Kleinklimas zu begrünen und zu bepflanzen.

1.8 Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Auf der mit Pflanzbindung (PB) belegten Fläche sind die bestehenden Gehölze zu erhalten, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Hinweise:

- a) Auf die Einhaltung der Bestimmungen der § 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.)
- b) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 (1) und (6) WG).
- c) Auf Grund der geologischen Unterverhältnisse werden den Bauherren objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 empfohlen.
- d) Auf die gesetzliche Rodungsfrist gem. § 39 (5) BNatSchG außerhalb der Zeit vom 01. März bis zum 30. September wird hingewiesen.
- e) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.

2. Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „A la Fontaine, 1. Änderung“:

2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- a) Dachform und Dachneigung: Zulässig sind Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 15° sowie Sattel- und Sheddächer mit einer Dachneigung von 25° bis 35°.
- b) Farbgebung der Außenfassaden und Dächer: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.

Ausgenommen sind Dachflächen mit Anlagen zur Energieumwandlung.

- c) Baukörper über 30 m Länge sind durch geeignete, baugestalterische Mittel (Form, Material und Farbe) in ihrer Längsentwicklung zu gliedern. Geschlossene Wandflächen sind mit je einer Kletterpflanze je 5 laufende Meter Wandfläche zu begrünen.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Traufkante (bei geneigten Dächern) bzw. die Oberkante der Attika (bei Flachdächern) nicht überragen.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

2.3 Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird auf 2 Stellplätze/Wohnung erhöht.

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Nordheim
Gemarkung: Nordhausen

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

„A la Fontaine, 1. Änderung“

Begründung

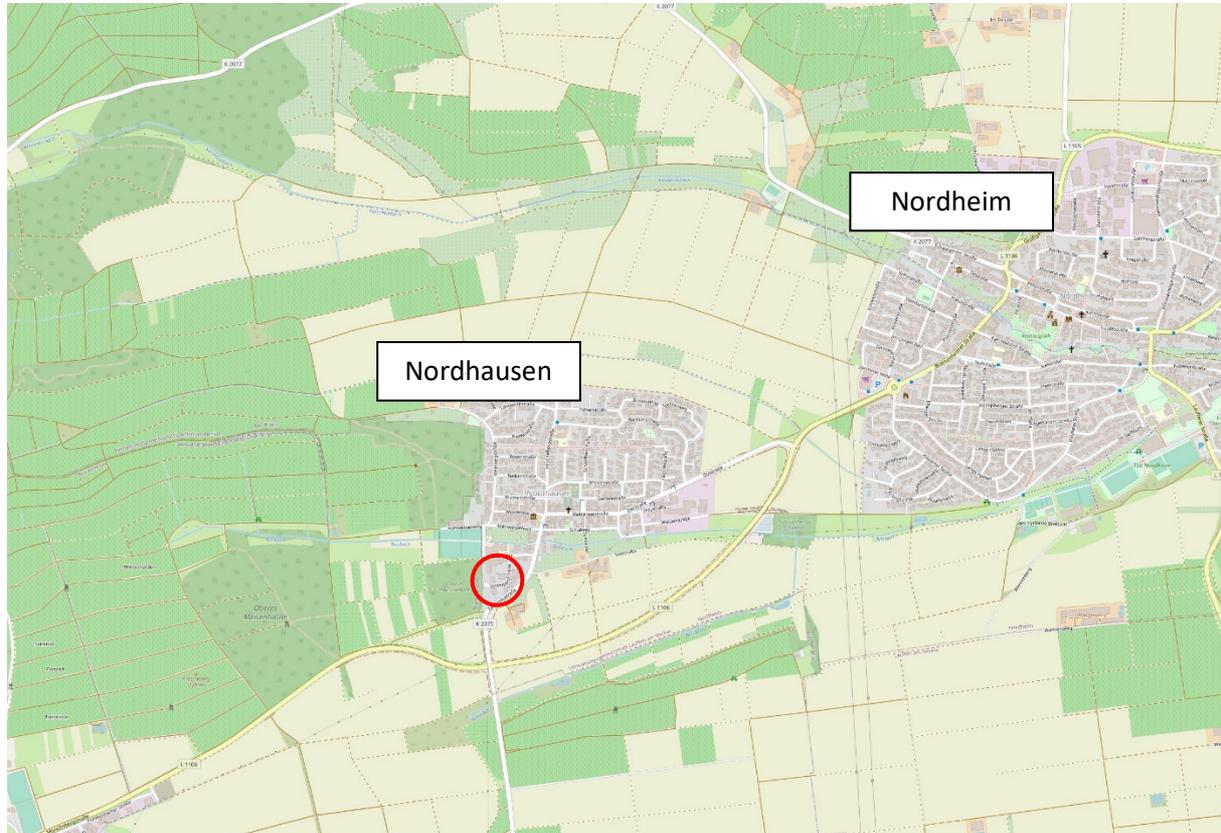
ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Nordhausen. Es wird im Norden durch die „Waldstraße“ und im Osten durch die „Zabergäustraße“ begrenzt. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Waldfläche „Unteres Meisenhölzle“, die schon auf Gemarkung Hausen (Stadt Brackenheim) liegt.

Der Planbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 186/1, 186/2, 186/3, 186/5, 186/4, 186/6 (Strombergstraße), 187, 198, 199, 200, 201/1, 201/2, 201/3, 201/4, 201/5, 201/6, 201/7, 201/9 und 285 (Zabergäustraße) (vgl. nachstehender Übersichtsplan).



Übersichtsplan

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende

2. Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im derzeit geltenden Bebauungsplan „A la Fontaine“ ist entlang der Zabergäustraße, der früheren Landesstraße L 1106, ein Anbauabstand von 20m und eine von Bebauung freizuhalten Fläche festgesetzt. Mit dem Bau der Ortsumfahrung Nordhausen wurde die Zabergäustraße zur Gemeindestraße heruntergestuft, womit der Anbauabstand entfallen und die dort verlaufende Baugrenze in südöstliche Richtung erweitert werden kann.

Im Zuge der Planänderung werden die textlichen Festsetzungen entsprechend der aktuellen planerischen Anforderungen überarbeitet. Dabei wird insbesondere das Maß der baulichen Nutzung planerisch etwas schlanker festgesetzt und auf die Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet. Die bisher differenziert festgesetzten Dachformen werden vereinheitlicht und flexibler geregelt.

Da es sich um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt wird die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Da nördlich der Waldstraße kein Planungsbedarf besteht, wird dieser Teilbereich nicht in die vorliegende Änderung aufgenommen.

3. Planerische Vorgaben

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist das Gebiet durch den Bebauungsplan „A la Fontaine“, in Kraft getreten am 22.01.1971, überplant.

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan, abgeleitet vom Bebauungsplan, als gemischte und gewerbliche Baufläche dargestellt.

4. Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut, Baulücken bestehen auf den Flst. Nrn. 186/4, 201/9 und 201/1. Auf Flst. 201/9 befand sich früher eine kommunale Einrichtung zur Flüchtlingsunterbringung.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Primäres Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die Baugrenzen entlang der Zabergäustraße so zu ändern, dass dort eine bessere und flexiblere Bebauungsmöglichkeit entsteht. Die bisher festgesetzte von der Bebauung freizuhalten Fläche wird aufgehoben. Dies ist im Sinne einer Maßnahme der Innenentwicklung städtebaulich sinnvoll und wurde möglich, da die bisher geltende straßenrechtliche Anbaubeschränkung entfallen ist.

Am westlichen Gebietsrand liegen Teile der überbaubaren Flächen innerhalb des Waldabstandes (30 m) zu den angrenzenden Waldflächen. Dies gilt schon für die Baugrenzen des seit 1971 geltenden Bebauungsplans (vergl. nachrichtliche Darstellung im Planteil). In Abstimmung mit der zuständigen Forstverwaltung bzw. dem Waldeigentümer (Stadt Brackenheim) konnte eine Ausformung der Baugrenzen abgestimmt werden, die auf dem noch unbebauten Flst. 201/9 eine flexiblere Bebauung ermöglicht.

Im Plangebiet werden, wie bisher, gemischte und gewerbliche Flächen festgesetzt, wobei das bestehende Wohnhaus Zabergäustraße 24 im Zuge der Planänderung dem Mischgebiet zugeschlagen wird. Die zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet werden zur Konfliktvermeidung so eingeschränkt, dass selbstständige Lagerplätze für Schrott und Abfall,

Autoverwertungen, Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind. Ausgenommen ist das sogenannte Handwerkerprivileg, d.h. die untergeordnete und branchenübliche Verkaufstätigkeit im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Handwerks oder Gewerbe.

Im Zuge der Planänderung wird das Maß der baulichen Nutzung schlanker definiert und auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet. Die Festlegung wird auf Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Gebäudehöhe und die Zahl der Vollgeschosse beschränkt, dies ist zur Steuerung der Bebauung ausreichend. Die Gebäudehöhe wird mit 6,5m Traufhöhe um 0,5m höher zugelassen als bisher. Als Bezugshöhe zur Berechnung der maximalen Gebäudehöhe gilt wie bisher die im Mittel gemessene vorhandene Geländeoberfläche, bezogen auf die geplanten Gebäudeecken.

Bisher waren die Dachformen nach Misch- und Gewerbegebiet getrennt festgesetzt, im Mischgebiet waren für Wohngebäude nur Satteldächer mit DN 20° – 25° zugelassen. Um zukünftig flexiblere Bebauungsmöglichkeiten zu eröffnen werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften die Dachformen Sattel- und Sheddach mit einer Dachneigung von 20° - 35°, sowie Pult- und Flach mit einer Dachneigung von max. 15° im gesamten Plangebiet zugelassen.

Offene Stellplätze sind allgemein auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie aus wasserdurchlässigem Material hergestellt werden.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in erster Linie auf den privaten Grundstücken erfolgen, hierzu dient die Erhöhung der Stellplatzzahl auf zwei Stellplätze je Wohnung im Bebauungsplangebiet. Die Erhöhung der Stellplatzzahl ist geboten und sachgerecht, weil dies nach Abwägung der Belange der einzelnen Bauherren und der Allgemeinheit, unter Berücksichtigung städtebaulicher Gründe und Gründen des Verkehrs, erforderlich ist. Durch die Erhöhung der Stellplatzzahl können verkehrgefährdende Zustände im Plangebiet vermieden und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet werden.

Am westlichen Gebietsrand wird auf Flst. 201/7 eine Wegeverbindung planungsrechtlich als Feldweg gesichert, diese verlängert den nördlich bereits bestehenden Feldweg (Flst. 186/1) und schafft eine Nord-Süd-Verbindung von der Waldstraße bis zur Zabergäustraße. Die nicht für den Weg benötigten Restflächen werden als gewerbliche Bauflächen festgesetzt.

Der Bereich des südlich auf Flst. 201/9 vorhandenen Feldgehölz wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt, der Bewuchs wird dadurch in seinem Bestand gesichert. Neben dem ökologischen Nutzen für den Naturhaushalt kann es so auch weiterhin eine Funktion als Ortsrandeingrünung übernehmen.

6. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	201 Ar
Gewerbegebiet (GE)	ca.	107 Ar
Mischgebiet (MI)	ca.	70 Ar
Öffentliche Verkehrsfläche inkl. Feldwege	ca.	18 Ar
Öffentliche Grünfläche (Ortsrandeingrünung)	ca.	6 Ar

7. Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach §13a (1) BauGB sind erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine E/A-Bilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 13a (2) Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder als zulässig gelten.

Die Planung vermeidet naturschutzrechtliche Eingriffe, wo sich bereits Strukturen entwickelt haben. So wird das auf Flst. 201/9 vorhandenen Feldgehölz in seinem Bestand gesichert, in dem dort eine öffentliche Grünfläche mit Pflanzbindung festgesetzt wird.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 07.05.2021

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung