

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Güglingen
Gemarkung: Güglingen

ENTWURF

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Hinter dem Schafhaus II, 1. Änderung

Begründung

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt auf der Südseite der Maulbronner Straße, am westlichen Ortsausgang in Richtung Pfaffenhofen (vgl. nachstehenden Übersichtsplan). Es umfasst die Flurstücke Nrn. 251/3 und 251/33.



2. Erfordernis der Planaufstellung

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

Auf zwei unbebauten Baugrundstücken im Gebiet „Hinter dem Schafhaus“ ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern vorgesehen. Der geltende Bebauungsplan lässt jedoch nur Reihenhäuser zu. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung zu schaffen ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die seit langem bestehende Baulücke an der Maulbronner Straße geschlossen. Da es sich um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt, durch welche die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden wird, erfolgt die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

3. Planerische Vorgaben

Die Flächen des Plangebiets sind im geltenden Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt.

Das Plangebiet ist aktuell durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Hinter dem Schafhaus II“ aus dem Jahr 1968 überplant. Der Bebauungsplan setzt für den Planbereich ein allgemeines Wohngebiet fest. Zulässig sind ausschließlich Reihenhäuser.

4. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen an der Maulbronner Straße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit zwei Wohngebäuden geschaffen werden.

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

In einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht keine Bindung an die Vorgaben der Baunutzungsverordnung. Auf die Festsetzung eines Baugebiets gemäß BauNVO wird darum verzichtet. Zulässig ist nur das im Vorhaben- und Erschließungsplan (vgl. Anlage 2 der Begründung) dargestellte Vorhaben, zu dessen Umsetzung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Aufgrund der Durchführung als vorhabenbezogener Bebauungsplan beschränken sich die Festsetzungen auf die Rahmensetzung. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert und bilden die Projektplanung ab. Die festgesetzten Grundflächenzahlen orientieren sich an der Umgebungsbebauung und ermöglichen gleichzeitig die Umsetzung des geplanten Projekts.

Die Gebäudehöhe wird über die Festsetzung der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH), jeweils in Metern über Normalnull, bestimmt. In Verbindung mit der als Bezugshöhe festgelegten Höhenlage baulicher Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe, EFH) ist die Höhenentwicklung auf diese Weise nachvollziehbar definiert. Die Nutzungsmaße orientieren sich an der bestehenden Bebauung in der Umgebung.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Die Gebäudelängen werden mittels der festgesetzten Baufenster beschränkt.

Die mögliche Kubatur der Gebäude ist durch das Zusammenspiel der festgesetzten Baugrenzen mit den festgesetzten Gebäudehöhen eindeutig begrenzt.

Der Baum innerhalb des Plangebiets wird mittels Pflanzbindung gesichert.

Durch die verpflichtende Festsetzung von Photovoltaikanlagen bzw. Solarthermieranlagen wird ein wichtiger Beitrag zur CO₂-Reduzierung und zur Ressourcenschonung geleistet.

4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aus gestalterischen Gründen werden in den örtlichen Bauvorschriften Vorgaben zu Dachform und Dachfarbe gemacht. Die Regelungen orientieren sich dabei an der Bestandsbebauung.

Weitere gestalterische Vorgaben werden zu Einfriedungen, Stützmauern und Freiflächen gemacht.

6. Erschließung/Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die „Maulbronner Straße“. Die Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke kann durch den Anschluss an die vorhandenen Infrastrukturanlagen gewährleistet werden.

7. Fläche des Plangebiets

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 11 Ar.

8. 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.

Das Plangebiet stellt sich als regelmäßig gemähte Wiese dar. Bei einer Bebauung sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 18.12.2020

Käser Ingenieure

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Anlagen zur Begründung:

1. Vorhaben- und Erschließungsplan

bearbeitet durch:

Architekturbüro Christian Croissant
Talstraße 9, 74363 Güglingen

2. Heimische Gehölze

Landratsamt Heilbronn