

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Güglingen
Gemarkung: Eibensbach

Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB und örtliche Bauvorschriften

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Dorfmitte

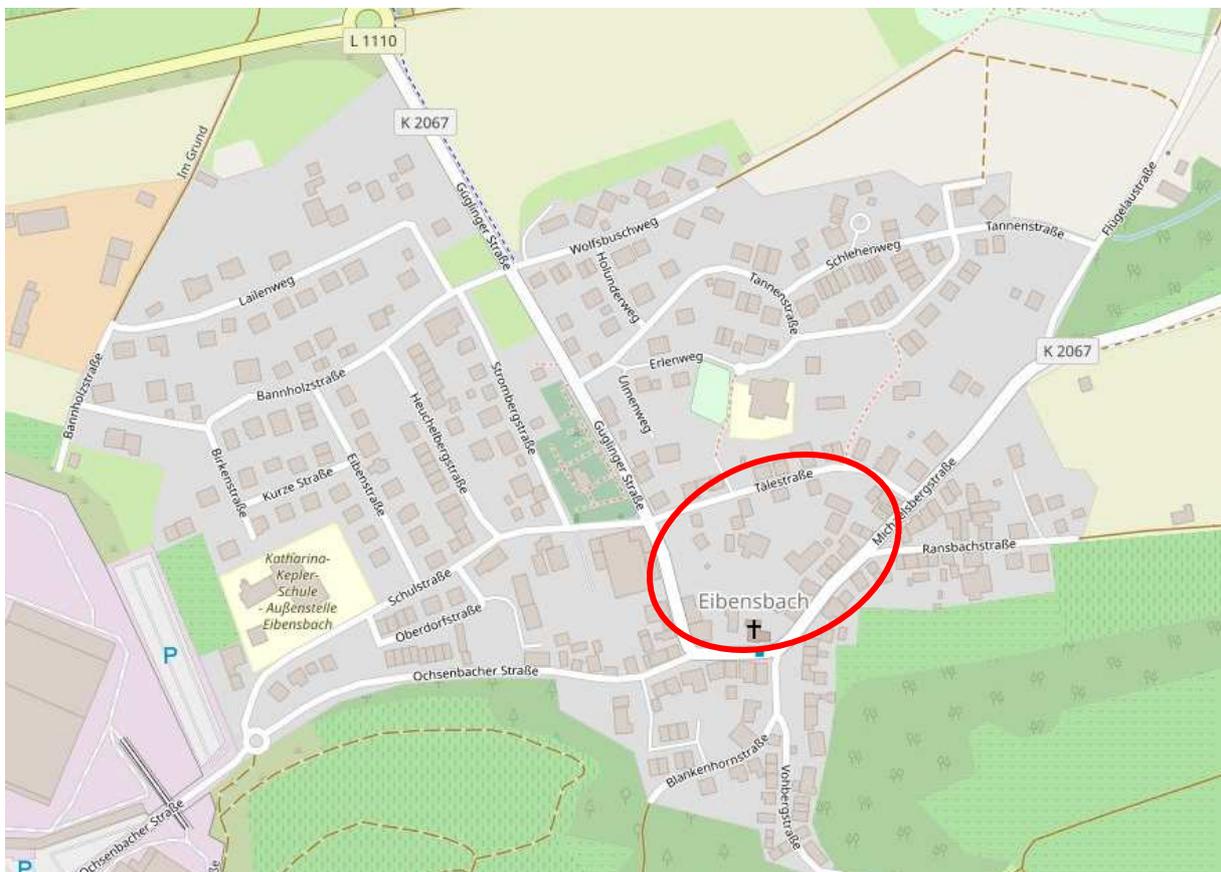
Begründung

ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Ortszentrum des Teilorts Eibensbach und umfasst das Gebiet zwischen Michaelsbergstraße, Güglinger Straße und Tälstraße (vgl. nachstehender Übersichtsplan). Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 27, 28/1, 28/2, 29, 34/1, 34/2, 35, 36, 38, 39, 40, 40/1, 42, 45, 45/1, 46, 47, 48/1, 48/2, 48/3, 49/1, 541, 542, 543, 545/2, 545/3 und 545/4.



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.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans soll in dem bisher nicht überplanten Bereich eine städtebaulich verträgliche Entwicklung gesichert werden.

3. Planerische Vorgaben

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Ausgenommen ist das Flurstück Nr. 34/1 (Marienkirche). Dieses ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchliche Einrichtung“ dargestellt.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Flächen bisher nicht überplant. Bauvorhaben werden derzeit nach § 34 BauGB beurteilt.

4. Momentane Nutzung

Das Plangebiet ist durch eine typische dörfliche Bebauung geprägt. Entlang der Straßen befinden sich vorwiegend die Wohngebäude, während der rückwärtige Bereich mit (ehemaligen) landwirtschaftlichen Nebengebäuden bebaut ist. Bei den Freiflächen handelt es sich um dörfliche Hausgärten und befestigte Hofflächen.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, den typischen dörfliche Charakter des Plangebiets zu erhalten. Besonderes Augenmerk liegt dabei auf den bestehenden Baufluchten entlang der Straßen, der Besiedlungsdichte und der Marienkirche als das Ortsbild prägendes Bauwerk.

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB aufgestellt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans und – sofern diese nicht ausreichend sind – nach § 34 BauGB. Der Bebauungsplan gewährleistet somit i. V. mit § 34 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebiets.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der bestehenden städtebaulichen Gemengelage, die nicht eindeutig einem Baugebiet der BauNVO zuzuordnen ist, wird auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet. Der Standort der Marienkirche wird als Fläche für Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbindung festgesetzt.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Auf den an die Marienkirche angrenzenden Flächen wird außerdem die maximale Höhe baulicher Anlagen mittels Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Dadurch soll die städtebauliche Stellung dieses Gebäudes erhalten bleiben. Die festgesetzte Firsthöhe orientiert sich am Kirchturm und liegt dort ungefähr auf Höhe des Übergangs vom Mauerwerk in den Fachwerkbereich. Die festgesetzten Gebäudehöhen entsprechen der Höhe des angrenzenden Pfarrhauses. Auf den weiteren Flächen ist die Gebäudehöhe auf Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen.

Da sich die historische dörfliche Nutzungs- und Bebauungsstruktur, aus der sich die bestehende städtebauliche Gemengelage entwickelt hat, noch in weiten Teilen erkennbar ist, wird für die Bemessung der Tiefe der Abstandsflächen, einem Dorfgebiet entsprechend, der Faktor 0,2 festgesetzt.

Die Festlegung der überbaubaren Flächen erfolgt durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien. Die bestehende Bebauung entlang der Michaelsbergstraße, der Güglinger Straße und der Tälestraße bildet klare städtebauliche Fluchten. Zum Erhalt dieser straßenbildprägenden Bebauung, werden entlang der genannten Straßen Baulinien festgesetzt. Eine Baulinie gibt zwingend vor, dass auf diese Linie gebaut werden muss. Sofern es städtebaulich verträglich ist, können Abweichungen von der Baulinie zugelassen werden.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Zum Erhalt des bestehenden Ortsbildes sind, entsprechend der bestehenden Bebauung, im Plangebiet ausschließlich Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 35° – 50° zulässig. Ausgenommen sind Gebäudeanbauten. Diese sind auch als extensiv begrüntes Flachdach zulässig.

Zur Sicherstellung einer einheitlichen Handhabung und Gestaltung sind Höhe und Art der Einfriedungen vorgegeben. Die Festsetzung eines Mindestabstandes von 0,5 m durch Einfriedungen und Stützmauern zu Fußwegen und befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen ergibt sich aus der Notwendigkeit, die Nutzbarkeit der Verkehrsflächen in vollem Umfang zu gewährleisten.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in erster Linie auf den privaten Grundstücken erfolgen, hierzu dient die Erhöhung der Stellplatzzahl auf bis zu zwei Stellplätze je Wohnung im Bebauungsplangebiet.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bestehenden Infrastruktureinrichtungen.

7. Größe des Plangebiets

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 1,5 ha.

8. Auswirkungen der Bauleitplanung

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) Nr. 1 BauGB sind deutlich 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 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder als zulässig gelten.

Bei der Umsetzung von Bauvorhaben sind artenschutzrechtliche Konflikte nicht gänzlich auszuschließen - vor allem bei der Sanierung oder dem Abriss alter Gebäude sowie bei der Rodung von Gehölzen.

Daher ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte festgesetzt, dass vor Abbrucharbeiten oder Baumaßnahmen eine Begehung des betreffenden Objekts notwendig ist und dass je nach Ergebnis weitere Untersuchungen unter Hinzuziehung der Unteren Naturschutzbehörde notwendig werden können.

gefertigt:

Untergruppenbach, den 28.02.2023
Käser Ingenieure

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung