

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Erlenbach
Gemarkung: Erlenbach, Flur 1 Binswangen

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Gänsweide, 7. Änderung“

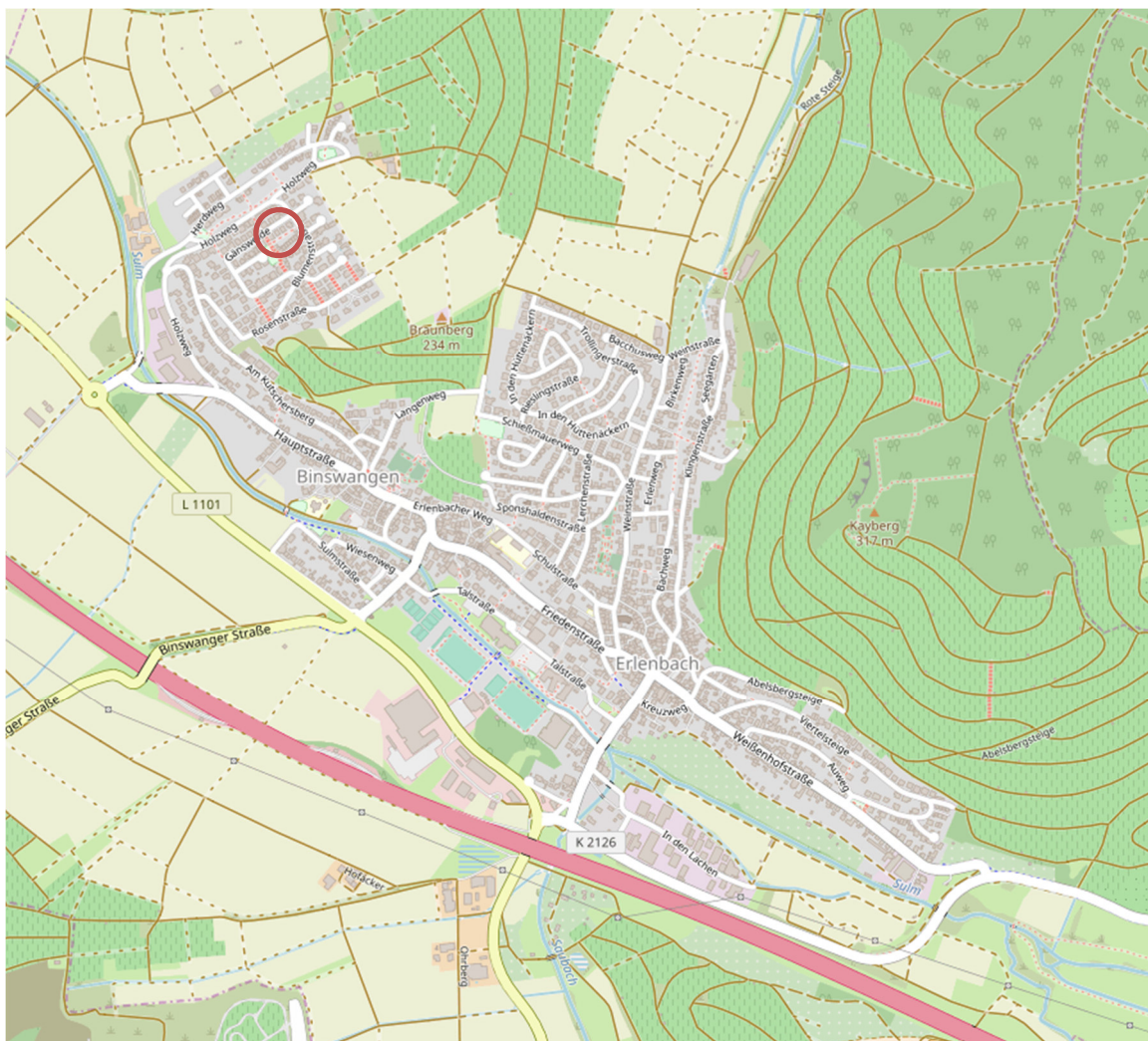
Begründung

ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen

1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand von Erlenbach-Binswangen, zentral im Wohngebiet Gänsweide. Der Planbereich umfasst die vier an der gleichnamigen Straße gelegenen Grundstücke 2631/1, 2631/2, 2631/3 und 2631/4. Die Grundstücke sind mit je einem Wohnhaus bebaut.



© 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.

Der Gemeinde Erlenbach liegt eine konkrete Anfrage für den Umbau und die Aufstockung eines Wohngebäudes auf einem Grundstück im Wohngebiet Gänsweide vor. Der rechtskräftige Bebauungsplan trifft Festsetzungen, die in Verbindung mit der herrschenden Topographie eine zeitgemäße Bebauung entsprechend der heutigen Anforderungen an ein Wohngebäude nicht bzw. nur schwer ermöglichen. Die Gemeinde möchte jedoch im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung die Baumaßnahme ermöglichen. Im Sinne der Gleichbehandlung und um die städtebauliche Struktur harmonisch weiterzuentwickeln, ist es erforderlich, den Bebauungsplan für die gesamte Häuserreihe anzupassen.

3 Planerische Vorgaben

Im Plangebiet ist der Bebauungsplan „Gänsweide, 5. Änderung“, rechtskräftig seit dem 27.04.2007, gültig. Dieser weist im Vergleich zu älteren, hier gültigen Bebauungsplänen veränderte Höhenfestsetzungen aus. Der Bebauungsplan „Gänsweide, 4. Änderung“, rechtskräftig seit dem 27.11.1998, begrenzt die Zahl der Wohneinheiten. Der Bebauungsplan „Gänsweide, 3. Änderung“, rechtskräftig seit dem 03.06.1989, erweitert die zulässigen Dachformen und setzt zusätzliche Gestaltungsvorschriften fest. Für alle sonstigen Festsetzungen verweisen die vorgenannten Bebauungspläne auf den Bebauungsplan „Gänsweide, 1. Änderung“, rechtskräftig seit dem 01.04.1977, der hier ein reines Wohngebiet (WR) festsetzt.

Das Plangebiet ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Berichtigung gemäß §13a (2) Satz 2 BauGB ist daher nicht erforderlich.

4 Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet umfasst vier Grundstücke im Wohngebiet „Gänsweide“, welche jeweils um ca. 3 m Richtung Nordwesten abfallen. Die Grundstücke sind derzeit mit je einem zweigeschossigen Wohngebäude bebaut, wobei das Erdgeschoss aufgrund der Topographie jeweils zur Hälfte in den Hang eingegraben ist.

5 Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB sollen städtebauliche Entwicklungen vorrangig durch Innenentwicklung erfolgen. Die Gemeinden sind somit dazu angehalten, innerörtliche Brach- und Konversionsflächen, sowie Baulücken zu bebauen, bevor neue Baugebiete im Außenbereich ausgewiesen werden. Die Zielsetzung der Bebauungsplanänderung entspricht dieser Vorgabe im Sinne einer Nachverdichtung und ist Teil der kommunalen Strategie zur Schließung von Baulücken.

Der Bebauungsplan sieht die Ermöglichung einer behutsamen Nachverdichtung durch Aufstockung vor, die sich in die bestehende Bebauung sehr gut einfügt. Das Plangebiet wird dabei so abgegrenzt, dass eine harmonische Entwicklung des Straßenzugs möglich wird, gleichzeitig jedoch der Maßstab des Ortes gewahrt bleibt. Zudem wird die Gebietskategorie von einem reinen Wohngebiet in ein allgemeines Wohngebiet geändert, um eine zeitgemäße Weiterentwicklung des Bereichs zu ermöglichen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhe geregelt. Die maximale Gebäudehöhe wird festgelegt als höchster Gebäudepunkt (HGP), bezogen auf die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) (vgl. Textteil). Zudem wird die maximal zulässige Wohnungszahl je Gebäude auf drei begrenzt (wie bisher).

6 Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadökologisch wirksame Maßnahmen

Das Plankonzept strebt grundsätzlich eine möglichst geringe Versiegelungsrate an, private Stellplätze sind deshalb wasserdurchlässig auszuführen.

Zudem wird einerseits ein Verbot sogenannter Schottergärten festgesetzt, andererseits wird vorgeschrieben, dass flache Dächer verpflichtend zu begrünen sind. Diese Maßnahmen tragen zur Verbesserung des Mikroklimas bei, minimieren die Auswirkungen auf den Artenschutz und verringern den Oberflächenwasserabfluss. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind des Weiteren nur lebende Einfriedungen zulässig.

7 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße „Gänsweide“. Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze ist auf den privaten Grundstücken vorgesehen. Daher wird die Stellplatzverpflichtung auf zwei Stellplätze je Wohneinheit erhöht.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über die bereits vorhandenen Infrastrukturanlagen in der angrenzenden Straße „Gänsweide“.

8 Planstatistik

| | | |
|-------------------------------|-----|---------|
| Gesamtfläche des Plangebietes | ca. | 18,5 Ar |
|-------------------------------|-----|---------|

9 Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB / Artenschutz

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um die Wiedernutzbarmachung bzw. Nachnutzung innerörtlicher Flächen handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 742 m² 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, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Bei Abbrucharbeiten, Gehölzrodungen und Baumaßnahmen muss eine artenschutzrechtliche Begutachtung erstellt werden, um Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz sicher auszuschließen. Die Untersuchungshäufigkeit ist abhängig von den geplanten Maßnahmen und sollte mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Eine artenschutzrechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung ist mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 07.07.2020

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung