

Landkreis: Schwäbisch Hall
Gemeinde: Mainhardt
Gemarkung: Bubenorbis

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften „Kübelrain-Nord, 4. Änderung“

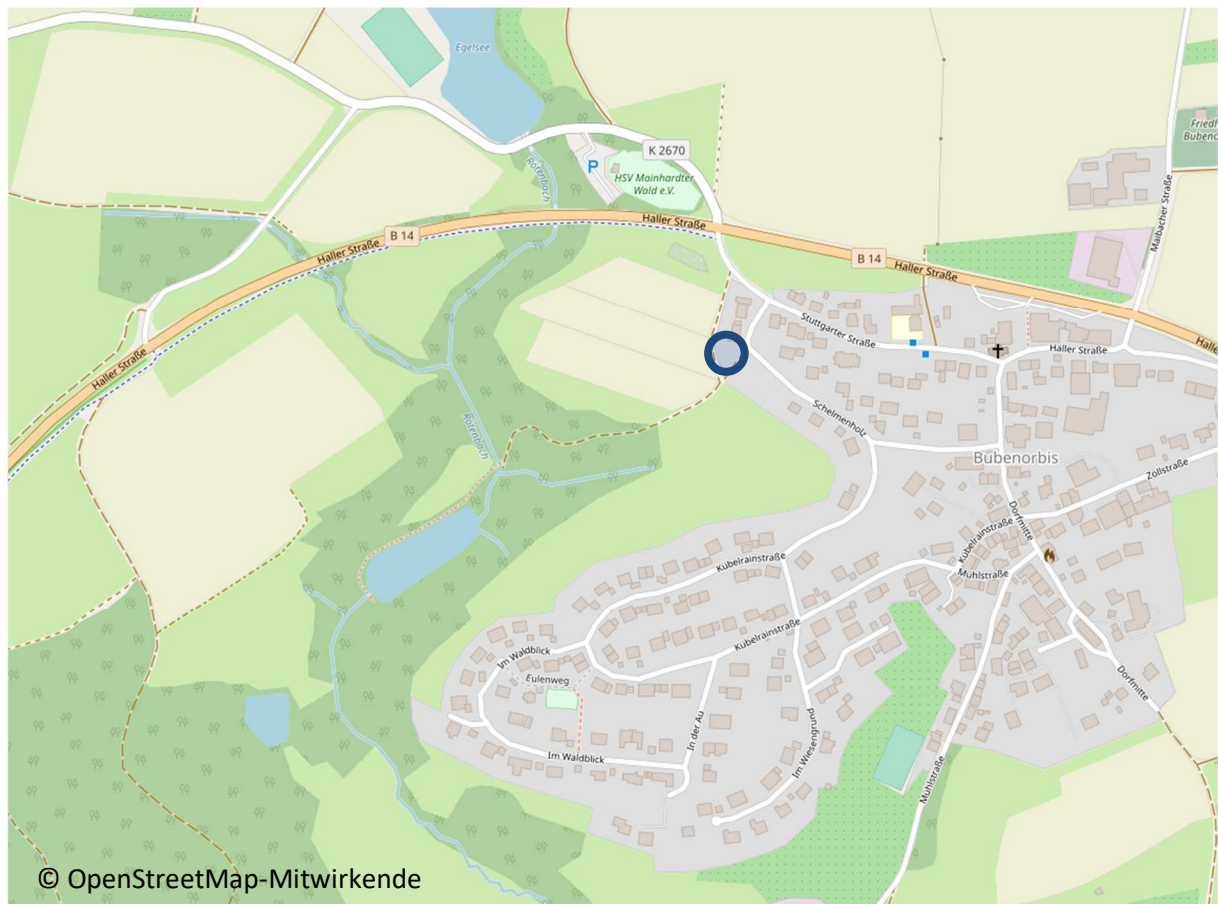
Begründung

ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Ortsteils Bubenorbis. Es wird im Norden und Osten durch die benachbarte Bebauung und die Straße „Schelmenholz“ begrenzt. Im Süden und Westen grenzt das Baugebiet an die offene Feldlage (vgl. nachstehender Übersichtsplan). Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nrn. 39/4 und 206/8 sowie Teile des Flurstücks Nr. 41/10 (Schelmenholz).



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.

Auf zwei unbebauten Baugrundstücken im Gebiet „Kübelrain-Nord“ ist eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus vorgesehen. Im derzeit geltenden Bebauungsplan „Kübelrain-Nord, 3. Änderung“ sind die Baugrundstücke als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Der geplante Spielplatz wurde jedoch nie umgesetzt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung zu schaffen, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

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

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist das Gebiet derzeit durch den Bebauungsplan „Kübelrain-Nord, 3. Änderung“ (in Kraft getreten am 28.11.2003) überplant.

4. Momentane Nutzung

Bei der Fläche handelt es sich um eine regelmäßig gemähte Grünfläche. Auf einem Teilbereich wird derzeit Brennholz gelagert.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Auf den Grundstücken ist die Bebauung mit einem Einfamilienhaus geplant. Die Gemeinde Mainhardt unterstützt das Vorhaben und schafft durch die Bebauungsplanänderung die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend des Planungsziels und des aktuell geltenden Bebauungsplans ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässige Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ werden allgemein ausgeschlossen, da diese in Bezug auf Größe und Arbeitsweise zu Konflikten mit der umgebenden Bebauung führen können. Außerdem dienen diese Nutzungen nicht dem städtebaulichen Ziel, Flächen für Wohnraum zu schaffen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), und der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bestimmt. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der Obergrenze in einem Wohngebiet und ermöglicht eine sowohl flexible als auch effektive Nutzung des vorhandenen Nachverdichtungspotentials. Die Höhe baulicher Anlagen wird über eine maximal zulässige Traufhöhe (TH) und einer Obergrenze für die Firsthöhe (FH) bestimmt. In Verbindung mit der als Bezugshöhe festgelegten Höhenlage baulicher Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe, EFH) ist die Höhenentwicklung auf diese Weise eindeutig und nachvollziehbar definiert.

Zur Umsetzung des Planungsziels sind Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von maximal 16,00 m zulässig. Die zulässige Zahl der Wohnungen ist auf maximal zwei je Gebäude beschränkt.

Die Begrenzung der überbaubare Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen in Form eines Baufensters. Eine Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen bis zu 1,50 m ist zulässig.

Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und können nur ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs zu gewährleisten, müssen Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden.

Zur Sicherstellung einer ansprechenden Gestaltung werden Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung gemacht.

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

6. Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße „Schelmenholz“.

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets durch die bestehenden Infrastruktureinrichtungen sichergestellt.

8. Fläche des Plangebiets

Die Fläche des Plangebiets beträgt insgesamt ca.12,8 Ar. Die Fläche des allgemeinen Wohngebiets beträgt ca. 9,8 Ar.

9. 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) 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.

gefertigt:

Untergruppenbach, den 26.01.2022

Käser Ingenieure

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

anerkannt:

Gemeinde Mainhardt

Damien Komor, Bürgermeister