

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Zaberfeld
Gemarkung: Ochsenburg

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a
BauGB und örtliche Bauvorschriften

Zaberfelder Weg - 2. Erweiterung

Begründung

ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlichen Rand des Zaberfelder Teilorts Ochsenburg, entlang der westlichen Seite der Höhenstraße. Es umfasst Teile der Flurstücke Nrn. 2553 (Höhenstraße), 2687,2690, und 2696.

Die Lage des Plangebiets ergibt sich aus dem nachfolgend dargestellten Übersichtsplan:



2. Erfordernis der Planaufstellung

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

Das Plangebiet schließt die bestehende Siedlungslücke zwischen der Bestandsbebauung östlich der Höhenstraße und dem westlich des Plangebiets gelegenen ehemaligen Steinbruch, auf dessen Gelände sich jetzt ein Natursteinhandel befindet. Die Bebauung auf der östlichen Seite der Höhenstraße weist eine Durchmischung aus Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft auf. Im Plangebiet soll nun ebenfalls eine gemischte Bebauung entstehen.

Zur Nutzung des Innenentwicklungspotenzials und zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Mischgebiet, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

3. Planerische Vorgaben

Das Plangebiet ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Oberes Zabergäu als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) Nr. 2 angepasst.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist das Plangebiet nicht überplant.

Östlich, an das Plangebiet angrenzend, gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Erweiterung – Zaberfelder Weg“ vom 20.08.1968. Dieser weist dort ein Dorfgebiet (MD) aus.

4. Momentane Nutzung und Topographie

Die Flächen des Plangebiets werden derzeit überwiegend als Pferdeweide genutzt. Im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine Lagerfläche für Natursteine.

Das Plangebiet stellt sich als relativ ebene Fläche dar und steigt nur sehr leicht und gleichmäßig in südliche Richtung bis auf ungefähr 307 m üNN. Der westliche Plangebietsrand wird durch die Abbruchkante des ehemaligen Steinbruchs definiert.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Städtebauliches Ziel der Planung ist es, die westlich der Höhenstraße gelegenen Flächen einer baulichen Nutzung zuzuführen. Die Planung soll die bauliche Struktur und Nutzung der Umgebung aufnehmen und abschließen. Geplant werden 6 Bauplätze für eine gemischte Nutzung gemäß § 6 BauNVO.

Die Ausweisung eines Mischgebiets ergibt sich aus der umgebenden Bebauung und Nutzung. Um Konflikte mit der Nachbarschaft zu vermeiden, sind die in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen Tankstellen und Vergnügungstätten ausgeschlossen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt, wobei die Gebäudehöhe über die Trauf- (TH) und die Firsthöhe (FH) definiert wird. Im Zusammenspiel mit der als Bezugshöhe festgelegten Höhenlage baulicher Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe, EFH) ist die Höhenentwicklung auf diese Weise eindeutig und nachvollziehbar definiert.

Die zulässige Gebäudehöhe zwischen EFH und TH wird derart beschränkt, dass sich, in Verbindung mit einer sich am bestehenden Gelände orientierenden Erdgeschossfußbodenhöhe, Gebäude mit 1 - 2 (baurechtlichen) Vollgeschossen ergeben. Dies entspricht der Bebauung in den angrenzenden Gebieten.

(Die Erdgeschossfußbodenhöhen, Traufhöhen und Firsthöhen werden im weiteren Verfahren festgelegt)

Die Bebauungsstruktur ist als lockere Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern konzipiert. Die Gebäudelängen der Hauptgebäude werden im Rahmen der Bauweise auf maximal 15 m begrenzt, um die Planungsabsicht hinsichtlich der Bebauungsstruktur

abzusichern. Zur zusätzlichen Sicherung der Planungsabsicht ist die Wohnungszahl auf 3 Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt im Bereich der geplanten neuen Bauplätze in Form eines durchgehenden Baustreifens, womit eine flexible Bebauung mit geringem Befreiungserfordernis ermöglicht wird. Für die Zulassung von Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile wird ein Ausnahmetatbestand aufgenommen.

Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Da sich die überbaubare Grundstücksfläche als großzügiger, durchgehender Baustreifen darstellt, ist bezüglich der Lage dieser Bauwerke dennoch ausreichend Flexibilität gewährleistet. Um eine konfliktfreie Zu- und Abfahrt zu gewährleisten, ist bei geschlossenen Seitenwänden ein Abstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Gemäß der ortstypischen Bebauung sind im Plangebiet Sattel- bzw. Walmdächer (SD, WD) und als Unterform versetzte Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 – 45 Grad zulässig.

Aufgrund gestalterischer Belange, insbesondere des Orts- und des Landschaftsbilds, enthalten die örtlichen Bauvorschriften Regelungen zur Farbgebung der Dächer und Fassaden. Zulässig sind die Dachfarben ziegelrot bis rotbraun, mittelgrau bis dunkelgrau, anthrazit und dunkelblau. Grell wirkende und leuchtende Farben sind unzulässig. Dies entspricht den Vorgaben aus der Dachfarbensatzung der Gemeinde Zaberfeld.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in erster Linie auf den privaten Grundstücken erfolgen, hierzu dient die Erhöhung der Stellplatzzahl auf 2 Stellplätze je Wohnung im Bebauungsplangebiet. Dies 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. Da die Straßenbreiten auf das notwendige Maß reduziert sind, können durch die Erhöhung der Stellplatzzahl auf zwei je Wohnung verkehrgefährdende Zustände im Plangebiet vermieden und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet werden.

6. Erschließung und Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Höhenstraße. Diese soll, angepasst an das zu erwartende Verkehrsaufkommen, bedarfsgerecht ausgebaut werden. Um die Müllentsorgung zu gewährleisten ist am Ende der Höhenstraße eine entsprechende Wendeanlage für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug geplant.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die vorhandenen Infrastrukturanlagen in der Höhenstraße. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt über das bestehende System in der Höhenstraße.

7. Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadökologisch wirksame Maßnahmen

Das Plankonzept strebt grundsätzlich eine geringe Versiegelungsrate an. Private Stellplätze sind deshalb wasserdurchlässig auszuführen.

Um die Plangebietsaußenränder wirkungsvoll einzugrünen und damit die Eingriffe in das Landschaftsbild zu minimieren ist auf den Grundstücken eine Begrünung durch Bäume und Sträucher festgesetzt.

8. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes,	ca.	46 Ar
Baufläche MI	ca.	36 Ar
Erschließungsfläche	ca.	10 Ar
Bauplätze		6

9. 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) Nr. 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 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.

Da die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren vorliegen sind die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB anzuwenden. In diesem vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Eine eventuelle Betroffenheit von geschützten Arten durch die vorliegende Planung wurde im Rahmen einer artenschutzfachlichen Begutachtung abgeprüft (siehe Anlage zur Begründung).

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 07.03.2017

Ingenieurbüro für Vermessung und Planung
Matthias Käser

Anlage der Begründung

Artenschutzrechtliches Gutachten

bearbeitet durch

Umweltplanung Dr. Münzing
Neubrunnenstraße 18, 74223 Flein