

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Zaberfeld
Gemarkung: Zaberfeld

Entwurf

Bebauungsplan

Hofäcker, 1. Änderung (Textteiländerung)

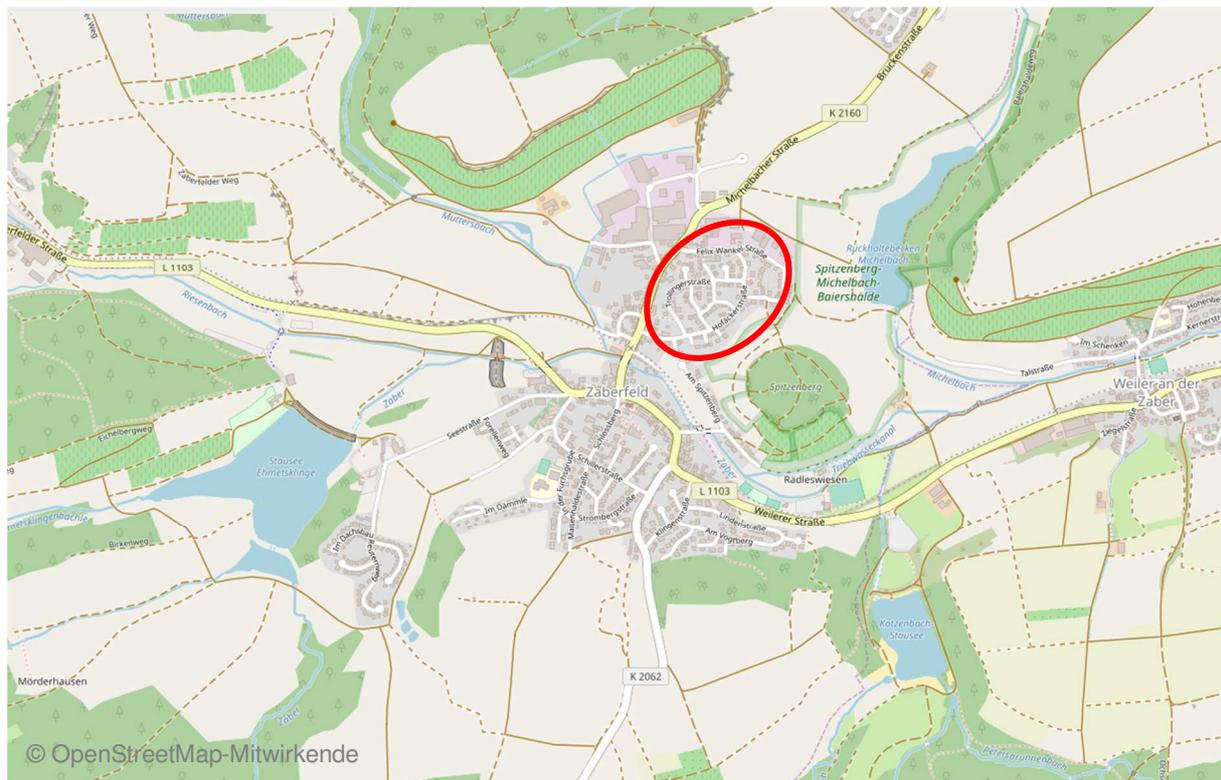
(Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB)

Begründung

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst das Baugebiet „Hofäcker“, östlich der Michelbacher Straße. Es entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hofäcker“ von 1985 und wird im Norden durch die Felix-Wankel-Straße, im Osten und Süden durch die Freiflächen am Fuße des Spitzenbergs bzw. die Grünflächen entlang der Zaber und im Westen durch die Michelbacher Straße begrenzt.



2 Erfordernis der Planaufstellung/Ziel und Zweck der Planung

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.

Im allgemeinen Wohngebiet des Baugebiets „Hofäcker“ soll eine bestehende Einliegerwohnung in eine Ferienwohnung umgenutzt werden. Im derzeit geltenden Bebauungsplan „Hofäcker“ (in-kraft-getreten am 15.11.1985) sind innerhalb des allgemeinen Wohngebiets die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit allgemein unzulässig. Das betrifft auch die nicht störenden Gewerbebetriebe unter die die geplante Ferienwohnung fällt. Die untere Baurechtsbehörde kann die Umnutzung darum nicht im Wege einer Befreiung von den geltenden Festsetzungen genehmigen.

Aus städtebaulicher Sicht steht nicht zu befürchten, dass durch die ausnahmsweise Zulässigkeit nicht störender Gewerbebetriebe die städtebauliche Charakteristik des Baugebiets „Hofäcker“ beeinträchtigt wird. Die Gemeinde beschließt daher den Bebauungsplan zu ändern und somit die Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulässigkeit nicht störender Gewerbebetriebe zu schaffen.

Die Änderung beschränkt sich auf die bisher geltenden Festsetzungen zum allgemeinen Wohngebiet. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind bislang nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Zukünftig soll die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 „nicht störende Gewerbebetriebe“ ausnahmsweise zulässig sein. Die weiteren, in § 4 Abs. 3 genannten, Ausnahmen sollen weiterhin allgemein ausgeschlossen sein, da sie der bestehenden Gebietscharakteristik des Baugebiets Hofäcker widersprechen bzw. ein hohes Konfliktpotential mit der bestehenden Nutzung aufweisen.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans „Hofäcker“ behalten ihre Gültigkeit.

3. Auswirkungen der Bauleitplanung / Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da durch die Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit sowie der Behörden abgesehen. Außerdem wird gem. § 13 Abs. 3 von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen

Aufgrund der, auf die Art der baulichen Nutzung beschränkten, geringfügigen Änderung ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Belange durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen sind.

Gefertigt:
Untergruppenbach, den 28.07.2020

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung