



Begründung

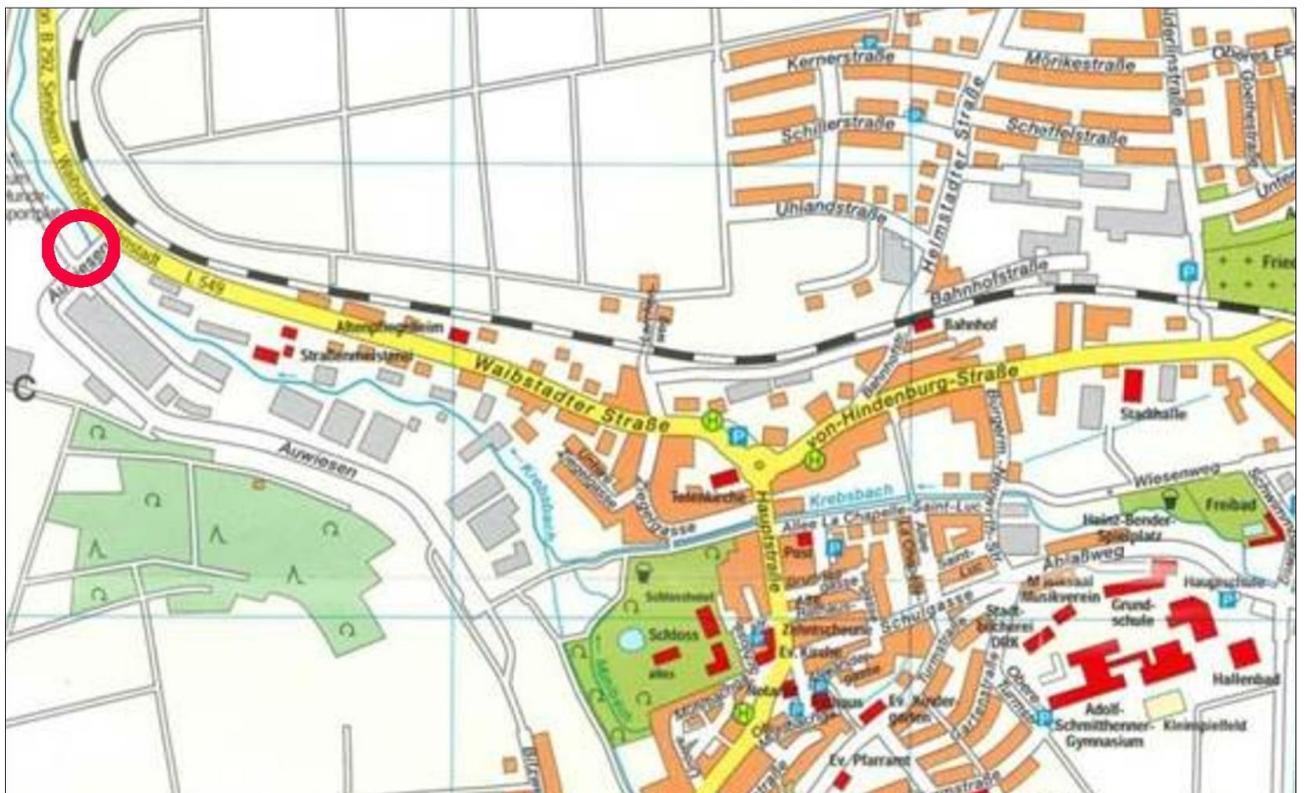
zum Bebauungsplan „Bitzwiesen“, 3. Änderung,
Stadt Neckarbischofsheim

I. Lage des Gewerbegebietes „Bitzwiesen“

Das Gewerbegebiet „Bitzwiesen“ liegt am westlichen Ortsrand von Neckarbischofsheim, unmittelbar an der L 549. Die Bauflächen werden erschlossen über die Gemeindestraße „Auwiesen“.

Durch das Plangebiet verläuft der „Krebsbach“ als Gewässer II. Ordnung.

Das Gewerbegebiet ist vollständig bebaut.



II. Anlass und Umfang der Bebauungsplan-Änderung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich ausschließlich auf das Flurstück Nr. 14074 sowie auf einen Teil des westlich hieran angrenzenden Feldweges.

Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist es, am nördlichen Gebietsrand, auf einer bisher ausgewiesenen „Private Grünfläche“, die Errichtung von ca. 9 PKW-Stellplätzen zu ermöglichen. Die Maßnahme soll dazu beitragen, dass sich in diesem Teil des Gewerbegebietes die Parkierungssituation entspannt.

III. Vorhandenes Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Bitzwiesen“ trat mit der öffentlichen Bekanntmachung am 30.08.1989 in Kraft.

Die 1. Änderung und Erweiterung, welche am 04.03.1997 als Satzung beschlossen wurde, sah am südwestlichen Gebietsrand die ergänzende Ausweisung einer „Sonderbaufläche für den Baustoffhandel“ sowie die Ausweisung einer „Fläche für den Hundesport“ vor.

Die 2. Änderung mit einer Arrondierung des Plangebietes am östlichen Gebietsrand erfolgte im Jahr 2018. Mit der Veröffentlichung des erfolgten Satzungs-Beschlusses wurde diese am 10.08.2018 rechtskräftig.

IV. Rechtliche Grundlagen

Grundlagen für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Bitzwiesen“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. S. 587), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. S.3786), die Gemeindeverordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.02.2020 (GBl. S. 37), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. S. 1991, 58) geändert durch das Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

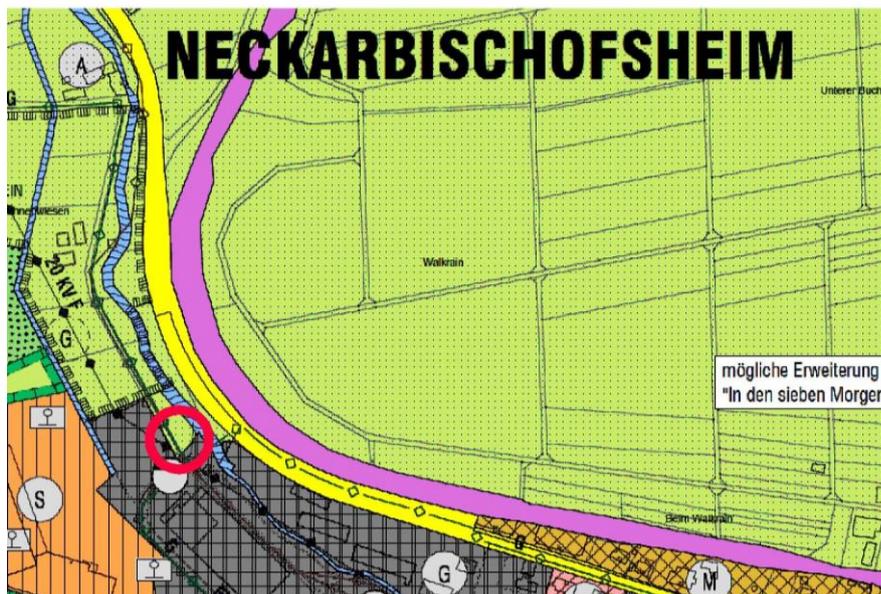
Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich ausschließlich auf die zeichnerischen, farbig herausgearbeiteten Festsetzungen des Änderungsbereiches.

Die Schriftlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften behalten uneingeschränkt ihre Gültigkeit.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des § 13 BauGB im „vereinfachten Verfahren“. Die Grundzüge des Bebauungsplanes „Bitzwiesen“ sind von den Inhalten der 3. Änderung nicht berührt.

Aufgrund des gewählten Verfahrens, aber auch aufgrund der Inhalte der Bebauungsplan-Änderung, wird von der Erstellung einer Umweltprüfung abgesehen.

Die Bebauungsplan-Änderung ist, da sie inhaltlich keinerlei Auswirkungen auf die festgesetzte Art der baulichen Nutzung hat, aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt entwickelt.



**Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan
des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt**

V. Inhalt der Bebauungsplan-Änderung

Die Änderung des Bebauungsplanes sieht vor, zur Entlastung der Parkplatz-Situation auf dem Flurstück Nr. 1474 das Abstellen von PKW zu ermöglichen.

Die Zufahrt zu den Parkplätzen erfolgt über den 4 m breiten vorhandenen und befestigten Feldweg. Um das Ein- und Ausparken zu ermöglichen, sieht der Bebauungsplan eine Parkplatztiefe von 7,00 m vor. Bei einer Gesamtbreite von 25 m ergibt sich gemäß der Ausweisung die Möglichkeit, an diesem Standort zukünftig 9 PKW-Stellplätze bereitzustellen.

Die ausgewiesene Fläche soll auch zukünftig nicht versiegelt werden. Vorgesehen ist der Einbau einer Schottertragschicht und ggf. einem Schotterrasen.

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Fläche ist es gewährleistet, dass mit dem Parkplatz zur Oberkante des „Krebsbach“ ein Abstand von 10 m eingehalten wird. Die vorhandene Vegetation am Bachlauf bleibt in vollem Umfang erhalten.

Durch das Anlegen des Parkplatzes erfährt die hieran unmittelbar angrenzende bachbegleitende Grünzone keine nennenswerte Beeinträchtigung.

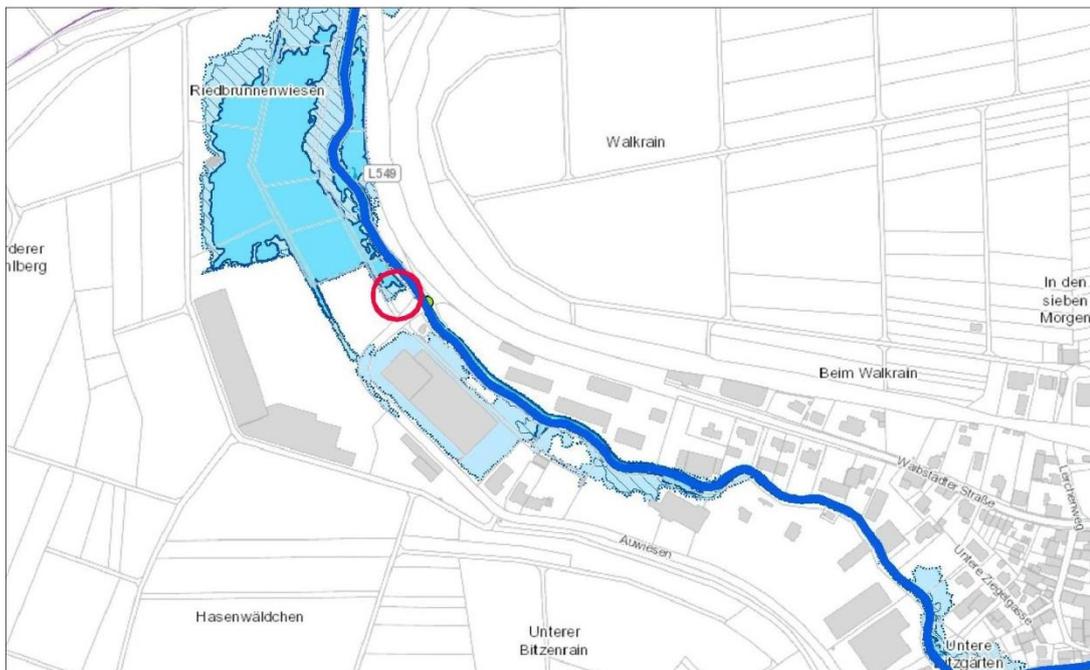
VI. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Aufgrund der Größe des Eingriffes, aber auch aufgrund der Vorgaben des Baugesetzbuches, wird von der Ausarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und die Ausarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2 a BauGB, einschließlich einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, abgesehen.

Das Vorhaben stellt einen Eingriff in das Schutzgut „Boden“ dar. Demgegenüber sind die Belange der Arten und Vegetation, des Wassers, aber auch des Kleinklimas von der Maßnahme nicht oder nur in einem geringen Umfang betroffen.

VII. Belange des Hochwasserschutzes

Die für die Errichtung der Parkieranlage vorgesehene Fläche liegt außerhalb eines bei einem Hochwasserereignis überfluteten Bereiches bzw. am Rande eines „HQ_{extrem}“-Bereiches.



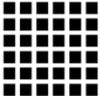
Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg

VIII. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung weist eine Größe von 1.068 m² auf.

Die ausgewiesene Parkplatzfläche hat eine Fläche von 175 m².

Aufgestellt : Sinsheim, den 28.07.2020 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Thomas Seidelmann, Bürgermeister

Architekt