



Stadt Neckarbischofsheim

Bebauungsplan "Unter dem Linsen Kuchen", 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Entwurf
13.07.2020

Begründung

BIT | ARCHITEKTEN

BIT Architekten GmbH
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Telefon: +49 721 96232-70
info@bit-architekten.de
www.bit-architekten.de

07NBH14221

Stadt Neckarbischofsheim

Bebauungsplan „Unter dem Linsenkuchen“, 1. Änderung

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 1

Vorbemerkungen 2

1 Anlass der Bebauungsplanänderung..... 3

2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart 4

3 Lage und Größe des Plangebiete 4

4 Übergeordnetes Planungsrecht 5

5 Beschreibung der Umweltauswirkungen..... 5

6 Planungsrechtliche Festsetzungen..... 5

7 Örtlichen Bauvorschriften..... 6

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Zeichnerischer Teil
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13 BauGB ist im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13 BauGB nicht durchgeführt werden.

1 Anlass der Bebauungsplanänderung

Mit dem Bebauungsplan „Unter dem Linsenkuchen“ wurde die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines neuen Wohnbauschwerpunktes am nordöstlichen Ortsrand von Neckarbischofsheim geschaffen. Der Bebauungsplan sieht im Anschluss an das bestehende Baugebiet „Eichertstal“ die Bereitstellung von Bauflächen für familiengerechtes Wohnen sowie zwei Mehrfamilienhäuser vor. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über einen neuen Anschluss an die Flinsbacher Straße sowie ein Ringstraßensystem. Der Bebauungsplan trat 2019 mit der Bekanntmachung in Kraft. Inzwischen wurde mit der Erschließung begonnen.



Bild 1: Bebauungsplan „Unter dem Linsenkuchen“

Das Plangebiet befindet sich einer nach Süden abfallenden Hanglage. Aus diesem Grund wurde die Begrenzung der Wand- und Firsthöhe auf Grundlage von individuell festgesetzten Bezugshöhen vorgenommen. Diese Bezugshöhen orientieren sich am natürlichen Geländeverlauf. Als Ergebnis der Erschließungsplanung weichen die Straßenhöhen jedoch von den natürlichen Geländehöhen ab - überwiegend liegt die Straße über dem Gelände. Da inzwischen die meisten Bauinteressenten den Wunsch nach einem Wohngebäude mit zwei voll nutzbaren Geschossen äußern (im Gegensatz zu früher verbreiteten Wohnhäusern mit einem voll nutzbaren Geschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss), führt die Bezugshöhe zu Problemen bei der Gebäudeplanung, da die Einhaltung der Wand- und Firsthöhen im Konflikt steht zur Beachtung der Rückstauenebene bei der Entwässerungsplanung (Höhe Straße). Weiterhin werden Gebäude vorrangig auf der Nordseite und damit im höchsten Bereich der Grundstücke angeordnet. Die Folge sind der Einbau von Hebeanlagen sowie das „Eingraben“ der Gebäude in den Hang. Dies führt zu intensiven erforderlichen Eingriffen in den Geländeverlauf sowie städtebaulich unbefriedigenden Lösungen.

Da die Erschließung des Plangebietes inzwischen fast abgeschlossen ist, soll zur Beseitigung des geschilderten Konfliktes eine Überprüfung der Bezugshöhen vorgenommen werden. Damit können Wohngebäude etwas höher gesetzt und eine Entwässerung ohne Hebeanlagen realisiert werden. Gleichzeitig können Wohngebäude relativ flexibel auf dem Grundstück angeordnet und mit zwei voll nutzbaren Geschossen realisiert werden. Die Erhöhung der Bezugshöhen beträgt im Mittel ca. 1 m. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird hierdurch nicht befürchtet.

2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart

Mit der vorliegenden Änderung erfolgt eine Änderung der Bezugshöhen sowie eine Anpassung der Abbiegespur. Grundzüge der Planung sind durch diese Änderung nicht betroffen. Der Bebauungsplan kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist hierbei nicht erforderlich.

3 Lage und Größe des Plangebietes

Gegenüber der Urfassung des Bebauungsplanes bleibt der Geltungsbereich unverändert. Die Größe des Plangebietes beträgt weiterhin ca. 4,75 ha.



Bild 2: Katastrerauszug mit Geltungsbereich und Höhenlinien

4 Übergeordnetes Planungsrecht

Im Entwurf zur 2. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

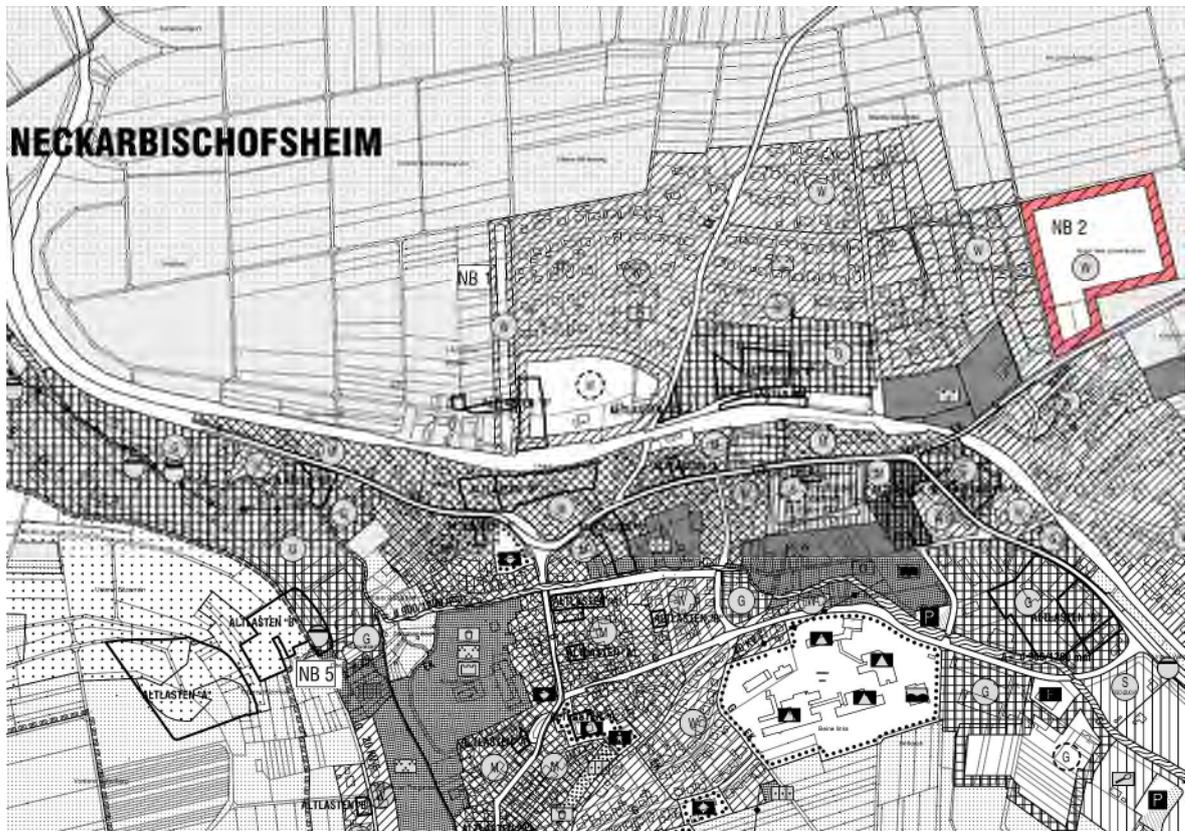


Bild 3: 2. Allgemeine Fortschreibung des FNP GVV Waibstadt, Ausschnitt aus Teilkarte Neckarbischofsheim

5 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mit der vorliegenden Änderung erfolgt lediglich eine Anpassung des Bezugsmaß für die Gebäudehöhe. Gegenüber der Urfassung sind damit etwas höhere Gebäude zulässig. Aufgrund der vergleichsweise geringen Erhöhung, der maßvoll hängigen Lage des Plangebietes sowie der zwar gegebenen Einsehbarkeit von allerdings weiter entfernten Hochpunkten wird sich diese mögliche Erhöhung jedoch nicht negativ auf das Landschaftsbild auswirken.

Weitergehende Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind durch die vorliegende Änderung nicht zu erwarten.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Unter dem Linsenkuchen“ werden unverändert in die vorliegende 1. Änderung übernommen. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden die Bezugshöhen, welche maßgebend für die festgesetzten Wand- und Firsthöhen sind, jedoch angepasst.

7 Örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Unter dem Linsenkuchen“ werden unverändert in die vorliegende 1. Änderung übernommen.