



Stadt Neckarbischofsheim

Bebauungsplan "Unter dem Linsen Kuchen", 2. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Entwurf
07.04.2021

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

07NBH21029

Stadt Neckarbischofsheim

Bebauungsplan „Unter dem Linsenkuchen“, 2. Änderung

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 1

Vorbemerkungen 2

1 Anlass der Bebauungsplanänderung..... 3

2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart 4

3 Lage und Größe des Plangebietes 4

4 Übergeordnetes Planungsrecht 5

5 Beschreibung der Umweltauswirkungen..... 5

6 Planungsrechtliche Festsetzungen..... 5

 6.1 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)..... 5

7 Örtlichen Bauvorschriften 6

 7.1 Fassadengestaltung..... 6

 7.2 Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern 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 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- 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 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2 und 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. Die Erschließung ist inzwischen abgeschlossen, die ersten Grundstücke bebaut.

Im Zuge einer ersten Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 2020 wurden die je Grundstück individuell vorgegebenen Bezugshöhen, welche maßgebend sind für die Wand- und Firsthöhen, überprüft und angepasst um die Bebaubarkeit der Grundstücke zu verbessern.



Bild 1: Bebauungsplan „Unter dem Linsenkuchen“, 1. Änderung (2020)

Im Zuge der Einreichung weiterer Anträge auf Baugenehmigungen erhält die Stadt immer wieder Anfragen auf Befreiungen. Diese begründen sich in vielen Fällen auf die ausgeprägte Topografie des Baugebietes. Dies nahm die Stadt zum Anlass, einzelne Festsetzungen auf ihrer Praktikabilität zu überprüfen. Von der grundsätzlichen städtebaulichen Leitlinie, die Bebauung unter Berücksichtigung des natürlichen Geländes zu realisieren, sollte dabei jedoch nicht abgewichen werden.

Weitere Anfragen richten sich auf die Anordnung von Garagen auf den Grundstücken und die Materialität von Fassaden. Auch diese Punkte wurden überprüft.

Die Überprüfung ergab den Bedarf einiger Korrekturen und Klarstellungen im Bebauungsplan. Im Zuge einer 2. Änderung sollen diese Punkte aufgegriffen und im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart

Mit der vorliegenden Änderung erfolgt lediglich eine Anpassung einzelner textlicher Festsetzungen. 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: Katasterauszug mit Geltungsbereich

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 werden ausschließlich einzelne textliche Festsetzungen modifiziert und klargestellt. Dies betrifft insbesondere die Zulässigkeit von Garagen und Carports sowie von Aufschüttungen. Gegenüber dem rechtsgültigen Stand des Bebauungsplanes ist durch diese Änderungen von keinen weitergehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes auszugehen.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Unter dem Linsenkeuchen“, 1. Änderung werden mit Ausnahme der unten aufgeführten Ziffern unverändert in die vorliegende 2. Änderung übernommen.

6.1 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan waren Garagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nur bis zur hinteren Gebäudekante. Zielsetzung dieser Regelung war - zusammen mit der Orientierung der Baufenster an den Erschließungsstraßen - die Freihaltung der rückwärtigen Gartenbereiche von Garagen. In der Praxis führte die Definition der „hinteren Gebäudekante“ jedoch immer wieder zu Interpretationsschwierigkeiten.

Im Zuge der vorliegenden 2. Änderung wird aus diesem Grund eine Klarstellung vorgenommen. Maßgebend werden hierdurch nicht die tatsächlich errichteten Gebäude, sondern die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen. Diese dürfen mit Garagen und Stellplätzen hälftig, in Angrenzung zu den Erschließungsstraßen auch vollständig überschritten werden.

Weiterhin waren im bisherigen Bebauungsplan Mindestabstände von Garagen und Carports zu den Erschließungsstraßen vorgegeben. Dabei wurden für Carports geringere Abstände vorgesehen. Zur Klarstellung wird mit der vorliegenden Änderung ergänzt, dass dies nur für Carports gültig ist, die ohne geschlossene Seitenwände realisiert werden und sich damit optisch von Garagen unterscheiden.

7 Örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Unter dem Linsenkuchen“, 1. Änderung werden mit Ausnahme der unten aufgeführten Ziffern unverändert in die vorliegende 2. Änderung übernommen.

7.1 Fassadengestaltung

Im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan waren Außenwände von Gebäuden zu verputzen oder mit Holz, Schicht- oder Faserplatten zu verschalen. Zielsetzung ist es, einen übermäßigen Materialmix im Baugebiet zu verhindern. Der Stadt liegen immer wieder Anfragen zur Ausbildung von Klinkerfassaden vor, da diese robust sind und einen geringen Pflegeaufwand erfordern. Da Klinker ein inzwischen weit verbreitetes Material ist, soll es im Zuge der vorliegenden 2. Änderung auch Baugebiet „Unter dem Linsenkuchen“ zugelassen werden.

7.2 Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern

Im Bebauungsplan sind Geländeänderungen nur in begrenztem Maß zulässig. Zielsetzung dieser Regelung ist eine Vorgabe zur Errichtung von Gebäuden unter Berücksichtigung der Topografie. Allerdings können die maximal zulässigen Höhen z. B. mit Garageneinfahrten o. ä. nicht eingehalten werden. Im Zuge der vorliegenden 2. Änderung wird daher ein Ausnahmetatbestand eingeführt.

Weiterhin befinden sich zwar alle Baugrundstücke im Plangebiet in einer Hanglage. Einige Grundstücke weisen jedoch Neigungen von durchschnittlich über 10 % auf. Um die Bebaubarkeit dieser Grundstücke zu verbessern, wird auch für diese Grundstücke eine Ausnahme zugelassen.

Von diesen Regelungen nicht betroffen sind jedoch die Regelungen zu Stützmauern an Grundstücksgrenzen. Diese werden zur Vermeidung übermäßig hoher Wände weiterhin beschränkt. Allerdings wird die bisher maximal zulässige Höhe dieser Stützwände aus Gründen der Praktikabilität von 0,75 m auf 1,0 m angehoben.