

Gemeinde Hirschberg a.d.B.
Gemarkung Leutershausen
Rhein – Neckar - Kreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Beiderseits des Staudenbergweges Änderung Flurstück 3542“

BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Ziel der Planänderung

1984 wurde vom Nachbar, Grundstück Flurstück Nr. 3543, eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einzelhauses mit Abstand zum Flurstück Nr. 3542 gestellt. Nach der damaligen Auffassung des Bauamtes stellte dies eine Abweichung vom Bebauungsplan aus 1971 dar. Die Eigentümer des Flurstückes 3542 stimmten dieser Bauvoranfrage unter der Voraussetzung zu, dass sie trotzdem auf die Grenzen bauen dürften und stellten ebenfalls eine entsprechende Bauvoranfrage. Beide Bauvoranfragen wurden vom Baurechtsamt genehmigt. Für Fl. Nr. 3542 wurde eine Befreiung von der Einhaltung der gesetzlichen Abstandsfläche und eine Überschreitung der Baugrenze erteilt, jedoch ohne brandschutzrechtliche Auflagen.

Folge: Auf Flurstück Nr. 3543 konnte ein Einzelhaus entstehen, auf Flurstück 3542 im Abstand von 3m zum Einzelhaus, eine Doppelhaushälfte (unmittelbar auf der Grenze).

Das Flurstück 3543 wurde mit einem Einzelhaus wie in der Bauvoranfrage bebaut. Der Eigentümer des Flurstückes Nr. 3542 hatte eine Verlängerung des Bauvorbescheides durch das Baurechtsamt bis Oktober 1989 erhalten. Bis heute wurde dieses Vorhaben nicht umgesetzt. Auch wurde kein weiterer Antrag zur Verlängerung des Bauvorbescheides gestellt. Der Bauvorbescheid ist somit verfristet.

Aus heutiger Sicht hätte bereits damals ein solcher Bauvorbescheid nicht erteilt werden dürfen. Die Baurechtsbehörde würde heute diesen Bauvorbescheid auch nicht erteilen. Erhebliche Brandschutzauflagen wären die Folge, sodass dies für den Eigentümer alleine schon eine gravierende Benachteiligung darstellt.

Hinzu kommt, dass der bisher rechtskräftige zeichnerische Teil des Bebauungsplanes „Beiderseits des Staudenbergweges“ im Bereich des Grundstückes 3542 ein Baufenster mit 10 x 10 m unmittelbar an der östlichen Grundstücksgrenze aufweist. Eine Grenzbebauung ist nicht möglich. Der erforderliche Abstand von 2,50 m ist einzuhalten. Somit wäre nur eine max. Ausnutzung des Baufensters mit 75 m² Grundfläche im Verhältnis zur Grundstücks-

größe mit 613 m² möglich. Dies entspricht einer GRZ von 0,12. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Alle anderen Baufenster im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mind. 12 m x 14 m. Damit eine nahezu gleichwertige Bebauung ermöglicht werden kann, ist es erforderlich das Baufenster entsprechend zu vergrößern. Darüber hinaus ist es aus städtebaulicher Sicht wünschenswert, dass sich, aufgrund der Topographie, die Bebauung des Grundstückes eher an das Baugebiet Endweg anpassen soll.

Durch die Verschiebung des Baufensters nach Norden, verbunden mit den Festsetzungen der First – und Traufhöhen fügt sich die Bebauung in die Umgebung ein.

Talseitig verbleibt eine Grünfläche, welche sich positiv auf das Gesamtbild auswirkt.

Geplant ist auf dem freien Grundstück 3542 ein Einfamilienhaus in offener Bauweise. Es soll im Passivhausstandard und damit sehr umweltschonend errichtet werden. Der Jahresheizwärmebedarf pro m² Wohnfläche beträgt unter 15 kwh (entspricht 1,5 Liter Heizöl pro m² und Jahr).

2. Begründung zu den geänderten Festsetzungen

§ 9 Gestaltung der Bauten

Das asymmetrische Grundstück mit einer Verbreiterung Richtung Norden ermöglicht eine offene Bauweise (mit beidseitigem Grenzabstand) nur im nördlichen Grundstücksteil.

Mit der Festsetzung der maximalen First – und Traufhöhe passt sich die Bebauung der Umgebungsbebauung an. Die Firsthöhe ist gegenüber der westlichen Nachbarbebauung um 1,10 m niedriger festgesetzt.

Die Dachneigungsfestsetzung von 30 Grad liegt in der Mitte zwischen den Festsetzungen der Bebauungspläne „Endweg“ (35 Grad +/- 3 Grad), „zwischen Beinpfad und Goethestraße“ (35 - 45 Grad) und Staudenbergweg (22 Grad). Sie fügt sich in die Umgebungsbebauung ein. Dadurch wird der starke Übergang zur Umgebungsbebauung (Flurstück 1244 - Dachneigung ca. 45 Grad, Flurstück 4068 genehmigtes Bauvorhaben – Dachneigung 38 Grad und Flurstück Nr. 3543 – Dachneigung 22 °) vermieden.

Die Festsetzungen für die First – und Traufhöhe sind ausreichend zum Bestimmen der Kubatur. Auf die Festlegung der Sockelhöhe wurde verzichtet. Stattdessen wurde die Herstellung eines Kniestockes ermöglicht.

§ 10 Nebengebäude, Garagen

Für die Errichtung von Nebengebäuden und Garagen wurde eine Fläche festgesetzt, um so einer größeren Versiegelung vorzubeugen.

Das Zurücksetzen der Garageneinfahrt von der Grundstücksgrenze ist städtebaulich und verkehrstechnisch wünschenswert.

Begrünte Flachdächer sind im Bebauungsplangebiet bereits vorhanden. Sie sind aus städtebaulicher und ökologischer Sicht begrüßenswert.

3. Durchführung als einfaches Verfahren

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die formellen Verfahrensvorschriften des BauGB und die materiellrechtlichen Anforderungen an den Planinhalt grundsätzlich auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen. Nur wenn durch die vorgesehene Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anwenden, sofern

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung bleiben die im BP „Beiderseits des Staudenbergweges“ getroffenen Festsetzungen bestehen, lediglich die Platzierung des Gebäudes wird der Zielsetzung angepasst. Damit werden die Grundzüge der Planung durch die vorliegende Änderung nicht berührt.

Die Änderung betrifft zudem weder Vorhaben, die gem. Anlage 1 des UVPG zu prüfen wären noch beeinträchtigt sie die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (*Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes*).

Demzufolge wird die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Da für die vorliegende Bebauungsplanänderung das vereinfachte Verfahren angewendet wird, ist gem. § 13 Abs. 3 BauGB

- die Durchführung der Umweltprüfung,
- die Erstellung eines Umweltberichts sowie
- die Angabe, welche Umweltbezogenen Informationen verfügbar sind nicht erforderlich.

Hirschberg a.d.B. , den 28.09.2006



Werner Oeldorf
Werner Oeldorf
Bürgermeister