

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Cleebrohn
Gemarkung: Cleebrohn

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Fliederweg 1“

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung

ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich in innerörtlicher Lage von Cleebrohn, im „Fliederweg“. Es umfasst das Flurstück Nr. 5017/3. Begrenzt wird das Plangebiet durch die Flurstücke 4996, 5017/2, 5020 und 5020/1 (Fliederweg) (siehe nachfolgender Plan).



2. Erfordernis der Planaufstellung

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 Sinne einer Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB ist geplant, eine innerörtliche Baulücke mit einer Wohnbebauung zu schließen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, der Vorhabenträger hat einen entsprechenden Antrag gem. § 12 BauGB gestellt.

3. Planerische Vorgaben

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands „Brackenheim-Cleebronn“ als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist das Plangebiet im Bebauungsplan „Pfefferklinge“ vom 09.10.1964 als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

4. Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet fällt von ca. 266,5m üNN am Fliederweg auf ca. 264,0m üNN im rückwärtigen Bereich des Grundstücks.

Das Baugrundstück ist unbebaut, es stellt sich als regelmäßig gemähte Grünfläche ohne jeglichen Aufwuchs dar.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Übergeordnetes Ziel der Planung ist es, auf einer innerörtlichen Baulücke eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Dies ist nicht zuletzt auch städtebaulich sinnvoll, da in den angrenzenden Gebieten überwiegend Wohnnutzung befindet.

Umliiegend sind zwei Weinbau-Betriebe vorhanden, bei denen jedoch keine Traubenverarbeitung stattfindet und nur zur Tageszeit eine betriebliche Tätigkeit ausgeübt wird. Konflikte mit dieser Nutzung sind daher nicht zu erwarten, zumal ein gewisser Abstand gegeben ist. Insgesamt weist das Quartier östlich des Fliederwegs einen gemischt-genutzten Charakter auf, wobei bereits die Wohnnutzung überwiegt. Langfristig ist davon auszugehen, dass sich der Charakter eines wohnorientierten Dorfgebiets einstellt.

Projektbeschreibung

Das geplante Vorhaben umfasst ein 1,5-geschossiges Einfamilienwohnhaus mit Garage und Carport, dessen verkehrliche Erschließung über den Fliederweg erfolgt. Das Projekt nimmt den Straßenabstand der Gebäude in der Baureihe des Fliederweges auf, die Gebäudehöhe und die Dachform entsprechen der Umgebung.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird gem. § 12 (3) BauGB die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Nutzung als zulässig festgesetzt. Demnach sind im Plangebiet ein Einfamilienwohnhaus mit Garage und Carport sowie die erforderlichen Nebenanlagen zulässig. Maßgeblich ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplans ist (vgl. Anlage der Begründung). Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert und bilden die Projektplanung ab. Die Grundflächenzahl von 0,4 ermöglicht dort eine an die Umgebung angepasste Flächennutzung, die dem Planungszweck wie auch der städtebaulichen Zielsetzung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht und dennoch genügend Raum für Freiflächen lässt.

Die Kubatur der Gebäude wird eindeutig durch die Festsetzung der Baugrenzen sowie durch Festsetzung einer maximalen Trauf (TH) - und Firsthöhe (FH) begrenzt, jeweils in Metern über Normalnull als Höchstgrenze. Unterer Bezug ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), die sich an der Straßenhöhe des Fliederwegs orientiert. Der Bebauungsplan bildet hinsichtlich der zulässigen Höhen lediglich einen Rahmen aus, der durch den Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert wird. Die zulässigen Höhen lehnen sich an die umliegende Bestandsbebauung an. Die Planung fügt sich also nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein.

Die Zahl der Stellplätze wird auf 1,5 pro Wohneinheit erhöht um den ruhenden Verkehr angemessen unterzubringen. Für Garagen und Carports werden Flächen festgesetzt. Nebenanlagen, die als Gebäude geplant sind, sind bis zu einer bestimmten Größe auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Als Dachform wird ein Satteldach, analog zur Projektplanung, festgesetzt. Mit dem festgesetzten Satteldach fügt sich die geplante Bebauung auch gestalterisch in die Bestandsbebauung ein.

6. Erschließung

Die Zufahrt des Gebäudes erfolgt über den ausgebauten Fliederweg. Ebenso werden die Ver- und Entsorgungsleitungen an die im Fliederweg vorhandenen Infrastruktur angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt dabei im Mischsystem, welches in diesem Baugebiet vorhanden ist. Eine getrennte Ableitung des Dachflächenwassers kann mangels Regenwasserkanal bzw. mangels geeignetem Vorfluter nicht erfolgen. Kapazitätsprobleme beim Mischwasserkanal sind nicht zu erwarten, da es sich um die ohnehin vorgesehene Aufsiedlung des Baugebiets handelt und die Einleitungsmenge gering ist.

7. Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadtoökologisch wirksame Maßnahmen

Verschiedene Minimierungsmaßnahmen sind Teil der Bebauungsplanung. So wird der Forderung nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden bereits durch die Schließung einer Baulücke im innerörtlichen Bereich entsprochen. Hierbei wird eine Grundflächenzahl von 0,4 zugelassen, die eine gute Ausnutzung des Baugrundstücks ermöglicht.

Es ist festgesetzt, dass anfallender Mutterboden sorgfältig zu sichern, gegebenenfalls auf einer anzulegenden Oberbodenlagerfläche und nach beendeter Baumaßnahme auf dem Baugrundstück oder einer landwirtschaftlich / gärtnerisch genutzten Fläche wieder einzubauen ist.

Weiterhin werden zur Verringerung des abzuführenden Regenwasserabflusses wasserdurchlässige Stellplätze festgesetzt.

Durch ein flächiges Pflanzgebot (PZ) im rückwärtigen Grundstücksbereich ist gewährleistet, dass Lebensräume für Kleinlebewesen entstehen können, für die im Plangebiet bisher keine Strukturen vorhanden sind.

8. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes, Baufläche	ca.	6,1 Ar
--	-----	--------

9. Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind deutlich erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder als zulässig gelten.

Aufgrund der bestehenden Struktur ohne Bepflanzung und mit regelmäßiger Mahd, ist keine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbote zu erwarten.

Gefertigt:
Untergruppenbach, den 26.09.2018

Käser Ingenieure
Vermessung und Stadtplanung

Anlagen der Begründung

Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhabenträger:

Ullrich, Stefan und Karin
Metterzimmerer Str. 125,
74343 Sachsenheim

gefertigt durch:

Architekturbüro Jäger
Denkendorfstr. 17
74357 Bönningheim-Hofen