



Gemeinde

Limbach

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplanänderung gem. § 13 BauGB „Ziegelhüttenstraße – 1. Änderung“

Gemarkung Heidersbach

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand: 01.10.2018

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	1
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Seitheriges Planungsrecht	1
4.	Übergeordnete Planungen	2
4.1	Schutzgebiete	2
5.	Planinhalte	2
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	2
5.2	Örtliche Bauvorschriften	2
6.	Auswirkungen der Planung	2
6.1	Umwelt, Natur und Landschaft	2
6.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	3
7.	Angaben zur Planverwirklichung	3
7.1	Zeitplan	3

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Der Gemeinde Limbach liegen mehrere Anfragen von Bauherren vor, die im Baugebiet „Ziegelhüttenstraße“ im Ortsteil Heidersbach Wohngebäude mit Pultdächern oder Flachdächern errichten wollen. Gemäß den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Ziegelhüttenstraße“ sind diese Dachformen allerdings nicht zulässig. Um eine zeitgemäße Dachgestaltung zu ermöglichen sollen nun die örtlichen Bauvorschriften im Rahmen dieser Änderung des Bebauungsplans angepasst werden.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist es, eine zeitgemäße Dachgestaltung zu ermöglichen und den Bauherren einen großen Gestaltungsspielraum zu gewähren.

2. Verfahren

Bei der Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt, daher wird die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB ebenso wie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie von der Erörterung abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das geplante Baugebiet „Ziegelhüttenstraße“ liegt am östlichen Ortsrand von Heidersbach in einer mäßig geneigten Hanglage.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes „Ziegelhüttenstraße“ gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist.

3.2 Seitheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht seit dem Jahr 2007 der Bebauungsplan „Ziegelhüttenstraße“. Das Areal befindet sich demnach planungsrechtlich im Innenbereich nach § 30 BauGB.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst sowie in der näheren Umgebung werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt.

5. Planinhalte

Mit der Bebauungsplanänderung werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO angepasst. Im Folgenden werden die wesentlichen Planänderungen begründet:

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

Als oberer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen wird für Flachdächer die im zeichnerischen Teil festgesetzte maximale Traufhöhe festgelegt. Dadurch sollen zu massive Baukörper vermieden und ein harmonischer gestalterischer Gesamtcharakter bewahrt werden.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Eine solche Regelung ist in § 74 LBO enthalten und berechtigt den Erlass von örtlichen Bauvorschriften.

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Es werden alle Dachformen zugelassen, um eine zeitgemäße Gestaltung der Dächer zu gewährleisten und den Bauherren einen großen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Die Dachneigung wird daher ebenfalls angepasst und auf 0 – 45° festgesetzt.

Aufgrund der Zulassung von Flachdächern und Pultdächern wird die bisher nur für Garagen zulässige Dachbegründung allgemein zugelassen.

Zur Dacheindeckung waren bisher nur ziegelartige Dachdeckungsmaterialien zugelassen. Da für Flachdächer und teilweise auch für Pultdächer ziegelartige Materialien ungeeignet sind, wird diese Festsetzung gestrichen.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Ausgehend von den bereits durch den Bebauungsplan „Ziegelhüttenstraße“ zulässigen Eingriffen ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung keine weiteren Eingriffe in die Schutzgüter. Es wird lediglich die Zulässigkeit der Dachgestaltung (Dachformen) angepasst. Ein zusätzlicher Eingriff in die Schutzgüter entsteht dadurch nicht.

6.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Die Änderung der örtlichen Bauvorschriften betrifft den Neubau von Wohngebäuden. Mit dem Umbau bereits bestehender Gebäude ist nicht zu rechnen, da die Gebäude noch relativ jung sind. Durch die Erweiterung der zulässigen Dachformen werden artenschutzrechtliche Belange nicht berührt.

Es wird daher auf eine vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchung verzichtet.

7. Angaben zur Planverwirklichung

7.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Anfang 2019 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Limbach, den

DIE GEMEINDE:

DER PLANFERTIGER:

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBahnSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de