



Stadt Gundelsheim, Ortsteil Höchstberg

2. Änderung Bebauungsplan „Kappel- und Wallweg“
nach § 13a BauGB
und Satzung über örtliche Bauvorschriften
für die Teiländerung

- ENDGÜLTIGE PLANFASSUNG 2023 -

BEGRÜNDUNG

Aufgestellt:
Adelsheim, 19.07.2023/20.09.2023

Sans

Für den Vorhabenträger:
Stadt Gundelsheim

Schokatz, Bürgermeisterin

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Angaben zur Gemeinde	1
2. Anlass und Ziel für die Änderung des Bebauungsplanes	1
3. Abgrenzung des Gebietes	2
4. Übergeordnete Planung.....	3
4.1 Regionalplan	3
4.2 Flächennutzungsplan	3
5. Größe des Plangebietes	3
6. Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
6.1 Bewertung der Bebauungsplanänderung	4
7. Entwicklung der Festsetzungen mit Änderungen/Ergänzungen.....	4
7.1 Art der baulichen Nutzung	4
7.2 Maß der baulichen Nutzung	4
7.3 Höhenlage, Höhe der baulichen Anlagen	5
7.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen	5
7.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	5
7.6 Flächen für den Verkehr, Versorgungsanlagen, Grünanlagen sowie für Aufschüttungen und Abgrabungen	5
7.7 Starkregenereignisse	5
8. Örtliche Bauvorschriften	6
8.1 Gestaltung und Nutzung der Gebäude und unbebauter Flächen.....	6
8.2 Sonstige nachrichtliche Hinweise	6
9. Weitere Änderungen	6

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeine Angaben zur Gemeinde

Die Stadt Gundelsheim mit dem Ortsteil Höchstberg liegt im nordöstlichen Teil vom Landkreis Heilbronn. Der genannte Ortsteil ist teilweise durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt, überwiegend jedoch durch Wohnbaunutzung und in geringem Umfang durch gewerbliche Nutzung.

In der ländlichen Region ist es auf Grund der gegebenen Strukturschwäche für eine Kommune unumgänglich bedarfsgerecht Wohnbauflächen anzubieten. Einer großen Bedeutung kommt dabei die Aktivierung von innerörtlichem Potential zu.

2. Anlass und Ziel für die Änderung des Bebauungsplanes

Anlass für die Teiländerung des Bebauungsplanes „Kappel- und Wallweg“ im OT Höchstberg sowie die Änderung der örtlichen Bauvorschriften ist die gegenwärtige Nachfrage nach Bauflächen mit aktuellen Bauvorgaben, die die heutigen architektonischen als auch energetischen und sozialverträglichen Anforderungen reflektieren.

Die Zielstellung „Schaffung von ortsnahen attraktiven Standorten für Einzel- und Doppelhäuser“ im Anschluss an bereits bestehende Wohnstrukturen sowie das Ziel einer städtebaulich ausgewogenen Weiterentwicklung erfordert eine ausreichende Bereitstellung von Wohnbauflächen.

Bei den zurückliegenden Bauanträgen wurden teilweise Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt, im vorliegenden Fall ist dies nicht möglich.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Kappel- und Wallweg“ von 1968 umfasst ein umfangreiches Plangebiet in dem als Art der baulichen Nutzung überwiegend ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt ist.

Im südwestlichen Plangebietsrandbereich ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Als Maß der baulichen Nutzung ist max. I. Vollgeschoss gegenüber II. Vollgeschosse im direkt angrenzenden Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Um den Bedarf an Wohnraum zu gewährleisten und die konkreten diesbezüglichen Bedürfnisse zu bedienen, soll mit der vorliegenden Teiländerung des Bebauungsplans für die drei südwestlichen Grundstücke des rechtskräftigen Plangebietes auch eine max. II. geschossige Bauweise mit max. Traufhöhen von 6,50 m, bzw. max. Firsthöhe von 10,50 m zugelassen werden.

Weitere Festsetzungen werden ebenso an die aktuellen Bedürfnisse angepasst:

- Verzicht auf Baulinien
- Anpassung der überbaubaren Fläche
- Stellung der baulichen Anlagen hinsichtlich Firstrichtung
- Festlegung der Höhe der Erdgeschossfußböden
- Vorgaben für die Anlage von Stellplätzen
- Einsatz von umweltschonenden LED-Leuchten
- Begrenzung der Gehölzrodungszeit
- Nachrichtliche Festsetzungen für Mutterboden, Grundwasser, Artenschutz, landwirtschaftlichen Emissionen

Auch örtliche Bauvorschriften werden vorgegeben:

- Verwendung von Materialien für Außenfassaden und Fensterflächen
- Gestaltung der unbebauten Flächen als Grün- und Versickerungsflächen
- Dachform sowie Dachaufbauten
- Einfriedungen
- Stellplatzanzahl

Alle anderen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kappel- und Wallweg“ vom 13.04.1968 gelten weiterhin im Plangebiet.

Der Bebauungsplan schafft damit die notwendige Rechtsgrundlage für die zukünftige Bebauung der drei Grundstücke innerhalb des Teiländerungsbereich.

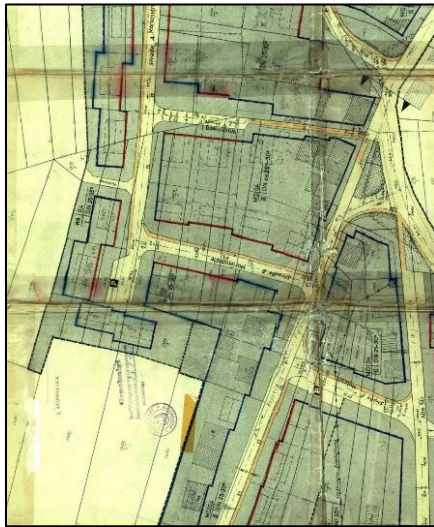
Aktuell ist nach wie vor eine große Nachfrage nach Wohnbauflächen zu verzeichnen. Mit der verbindlichen Bauleitplanung soll die Nachfrage in diesem kleinen Plangebiet kurzfristig und mittelfristig abgedeckt werden.

3. Abgrenzung des Gebietes

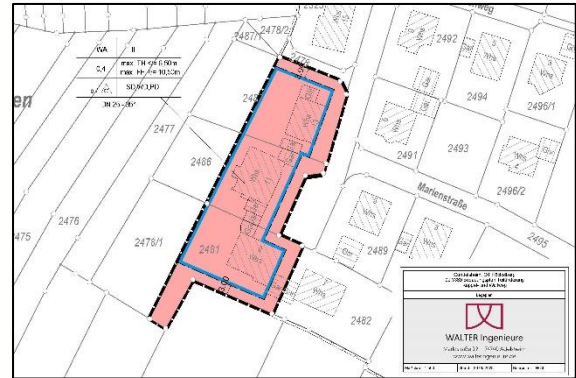
Die Abgrenzung des Plangebietes der Änderung entspricht exakt der bisherigen Plangebietsabgrenzung am südwestlichen rechtskräftigen Plangebiet.



Luftbild



Bisheriger Bebauungsplan



Plangebiet Änderung

4. Übergeordnete Planung

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan ist die Stadt Gundelsheim als Kleinzentren auf der Landesentwicklungsachse gelegen und als Randzone um den Verdichtungsraum eingestuft. Daher ist die Entwicklung primär nicht nur auf den Eigenbedarf an Siedlungstätigkeit konzentriert.

4.2 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet voll umfänglich enthalten.

5. Größe des Plangebietes

Der Planungsbereich beschreibt eine Flächengröße von rund 2108 m².

Die gesamte Fläche wird durch die WA-Fläche belegt. Bei einer GRZ = 0,4 ergibt sich für die drei Baugrundstücke eine überbaubare Fläche von max. 843 m².

6. Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Wie bereits unter Ziffer 2 aufgeführt, soll der seit 1968 rechtskräftige Bebauungsplan „Kappel- und Wallweg“, infolge den vielfältigen Anforderungen an ein ökologisches und ökonomisches sowie energetisches Bauen von Wohngebäuden verbunden mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Teilbereichen, geändert bzw. angepasst werden.

Die Teiländerung des Bebauungsplanes „Kappel- und Wallweg“ wird nach § 13a BauGB Vereinfachtes Verfahren durchgeführt.

Entsprechend § 13 Abs. 2 BauGB wird der Bebauungsplan ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 sowie ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach

§ 2 Abs. 4 beschlossen. Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

Die Umlegung mit der Bildung von neuen Grundstücken ist nicht notwendig und wird auch nicht durchgeführt.

6.1 Bewertung der Bebauungsplanänderung

Die Gemeinde räumt den Belangen der Bereitstellung von Wohnbauflächen Vorrang ein. Dies ergibt sich auch aus der Nachfrage nach Bauplätzen, bzw. durch die Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse wird die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ohne weitere Versiegelung begünstigt.

Durch die Änderung / Ergänzung der verschiedenen Festsetzungen sollen gerade die zukünftigen Bauvorhaben im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine aktuell übliche moderne Bauweise geschaffen werden.

Die Stadt Gundelsheim vermeidet damit ständige Befreiungen von den Festsetzungen und schafft gleichzeitig einheitliche attraktive Voraussetzungen.

7. Entwicklung der Festsetzungen mit Änderungen/Ergänzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der Baunutzungsverordnung und der bisherigen Einstufung als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. An der Art der baulichen Nutzung ergibt sich keine Änderung, jedoch werden einzelne allgemein und ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen.

Von den allgemeinen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im WA nicht zugelassen, da der Flächenverbrauch in erster Linie für den Wohnungsbau freigehalten werden soll. Außerdem wäre die Lage für diese Nutzungen am Ortsrand zu sensibel bzw. das Plangebiet nicht groß genug.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Beim Maß der baulichen Nutzung soll eine einheitliche max. zweigeschossige Bauweise erreicht werden. Dadurch werden direkt nachbarschaftliche Unterschiede bei der Anzahl der Vollgeschosse vermieden.

Um größere, dem Einfamilienhaustyp nicht entsprechende, Gebäudetypen zu vermeiden wurde auch die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude limitiert. Mit max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude soll die Schaffung von Mehrfamilienwohnhäusern bzw. der typische Mietwohnungsbau verhindert werden. Daneben wird damit auch eine Überlastung sowohl für den fahrenden als auch für den ruhenden Verkehr ausgeschlossen.

7.3 Höhenlage, Höhe der baulichen Anlagen

Damit die einzelnen Gebäudehöhen nach oben nicht zu stark abweichen und damit gleichzeitig eine an das Urgelände und an den Baubestand gleichmäßig angepasste Bebauung erfolgt, werden max. Trauf- und Firsthöhen, auch für Pultdächer, festgesetzt. Außerdem sollen damit aus solar und energetischer Sicht günstige Gebäudeabmessungen bzw. günstige Verhältnisse zwischen Gebäudelänge, -breite und -höhe erreicht werden. Dazu trägt auch die max. Firsthöhe von 10,50 m über der zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe bei.

Als Bezugsebene dienen hierbei die im Bestand vorhandenen Erdgeschossfußbodenhöhen, die auf Normalhöhennull im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt sind.

Durch die höhenmäßige Begrenzung werden die baulichen Anlagen aufeinander angepasst.

7.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen

Um die überbaubare Fläche optimal bebauen zu können, sind die Gebäude mit ihren Gebäudelängsachsen und Firstrichtungen parallel oder senkrecht zur Baugrenze anzuordnen. Eine zwingende Firstrichtung in eine Richtung wird damit vermieden.

Außerdem soll damit eine günstigere Gebäudeanordnung in Bezug auf die Topographie und passiver Solarnutzung erreicht werden.

Auf die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Baulinien wird wegen der zwingenden Stellung der baulichen Anlage verzichtet. Außerdem wird die überbaubare Fläche vergrößert, sodass auf den relativ großen betroffenen Baugrundstücken die Möglichkeit zur Erweiterung der baulichen Anlage gewährleistet wird. Die außerhalb des Bebauungsplanes liegenden Grundstücksflächen werden nicht überplant und bleiben Außengebietsflächen.

7.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Garagen werden innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

7.6 Flächen für den Verkehr, Versorgungsanlagen, Grünanlagen sowie für Aufschüttungen und Abgrabungen

Die angrenzende Erschließungsstraße ist im Bestand vorhanden.

Notwendige Böschungen entlang der Straßenkörper werden wegen des Flächenverbrauches und der Unterhaltung auf den an die Straße angrenzenden Grundstücken angelegt und sind zu dulden. Die Darstellung im zeichnerischen Teil wird der technischen Erschließungsplanung entnommen.

Ebenso sind Verkehrszeichen, Leuchten der Straßenbeleuchtung oder unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze zu dulden.

7.7 Starkregenereignisse

Für die Stadt Gundelsheim liegt eine Berechnung bzw. Simulation von Starkregenereignissen vor. Die dabei erstellte Starkregengefahrenkarte zeigt nur beim Abflussereignis „extrem verschlammte“ im Bereich des Plangebietes max. Überflutungstiefen kleiner 10 cm. Infolge der Lage des Plangebietes auf einem Höhenrücken ergibt sich auch kein oberhalb liegendes Einzugsgebiet. Da alle Erdgeschossfußbodenhöhen bereits im Bestand rd. 50 cm über dem Gelände liegen, sind nur die Untergeschosse durch Öffnungen wie Fenster, Türen, Kellerlichtschächte gefährdet. Entsprechende Abdichtungen (z.B. Dammbalken) werden daher empfohlen.

8. Örtliche Bauvorschriften

8.1 Gestaltung und Nutzung der Gebäude und unbebauter Flächen

In der Planung wurde ein koordiniertes Netz von Festsetzungen getroffen, das zwar vorrangig der Zweckmäßigungsordnung Rechnung trägt, aber auch gleichzeitig verhindert, dass Verunstaltungen auftreten.

Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen werden explizit zugelassen, bzw. zur Stromversorgung für den Eigenbedarf per allgemeiner Gesetzeslage vorgegeben. Zur Vermeidung der Blendwirkung sollen nur Module mit einer Antireflexionsschicht verwendet werden.

Damit keine Verunstaltungen im Baugebiet auftreten, sollen die nicht bebauten Flächen der Grundstücke gärtnerisch angelegt und gepflegt werden.

Zur Vermeidung von Versiegelungen sind alle Zugänge, Zufahrten, Stellplätze nur mit wasser-durchlässigen Materialien anzulegen. Damit soll die Grundwassererneuerung unterstützt und gleichzeitig der abflusswirksame Niederschlag zur Entlastung der Fließgewässer verringert werden.

Eindeckungen für Dächer aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei dürfen wegen der Gefahr der Auswaschung und damit des Eintrages von Schwermetallen in die Gewässer nicht verwendet werden. Die Dachneigung wird mit 25° - 35° beibehalten. Dachaufbauten werden auf max. 1/3 der Gebäudeanlage aus städtebaulichen Gründen begrenzt.

Wegen der immer größer werdenden Anzahl an PKWs und der damit verbundenen Parkierung auf öffentlichen Verkehrsflächen wurde die Ausweisung von mindestens 2 Stellplätzen bei einer Wohneinheit auf dem Gebäudegrundstück festgesetzt. Dies ist bei der Neuanlage grundsätzlich wegen der Größe der unbebauten Flächen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen ohne Schwierigkeit möglich. Außerdem wird mit der Festsetzung der möglichst knapp bemessene öffentliche Verkehrsraum geschont, bzw. für den fließenden Verkehr freigehalten.

8.2 Sonstige nachrichtliche Hinweise

Solche Hinweise dienen dem schonenden Umgang mit Mutterboden, unerwartetes Freilegen von Grundwasser, dem Artenschutz und landwirtschaftliche Emissionen.

9. Weitere Änderungen

Um die bisherigen Festsetzungen zu konkretisieren und auf aktuelle Forderungen anzupassen, wurden verschiedene bisherigen Vorgaben ergänzt, gestrichen oder vereinfacht. Dies betrifft u.a. Festsetzungen zu Dacheindeckung, Einfriedigungen und äußere Gestaltung der baul. Anlagen.