

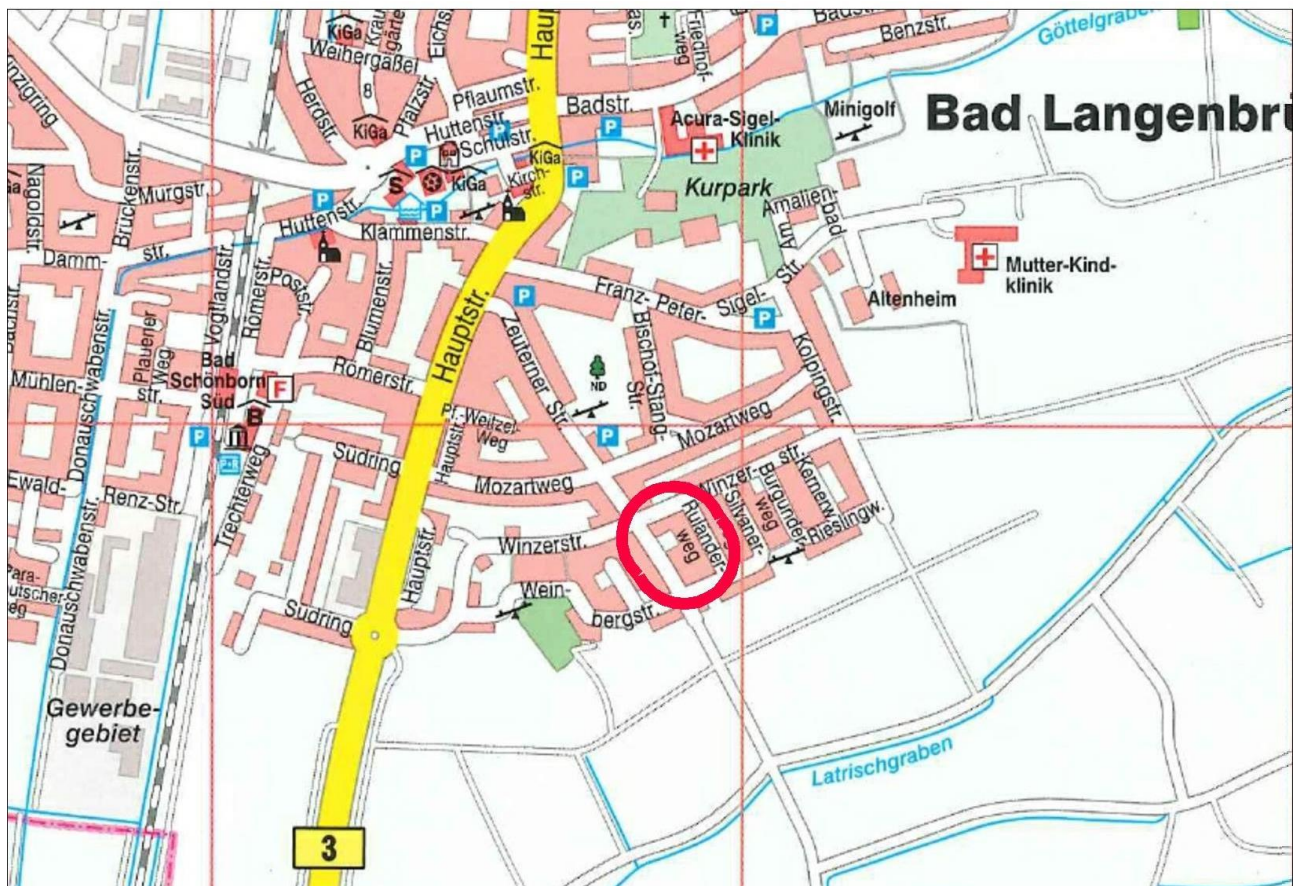


Begründung

zum Bebauungsplan „Südlich des Mozartweg“, 4. Änderung,
Gemeinde Bad Schönborn, Ortsteil Langenbrücken

I. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet „Südlich des Mozartweg“ bildet den südlichen Abschluss des Siedlungsbereiches von Langenbrücken.

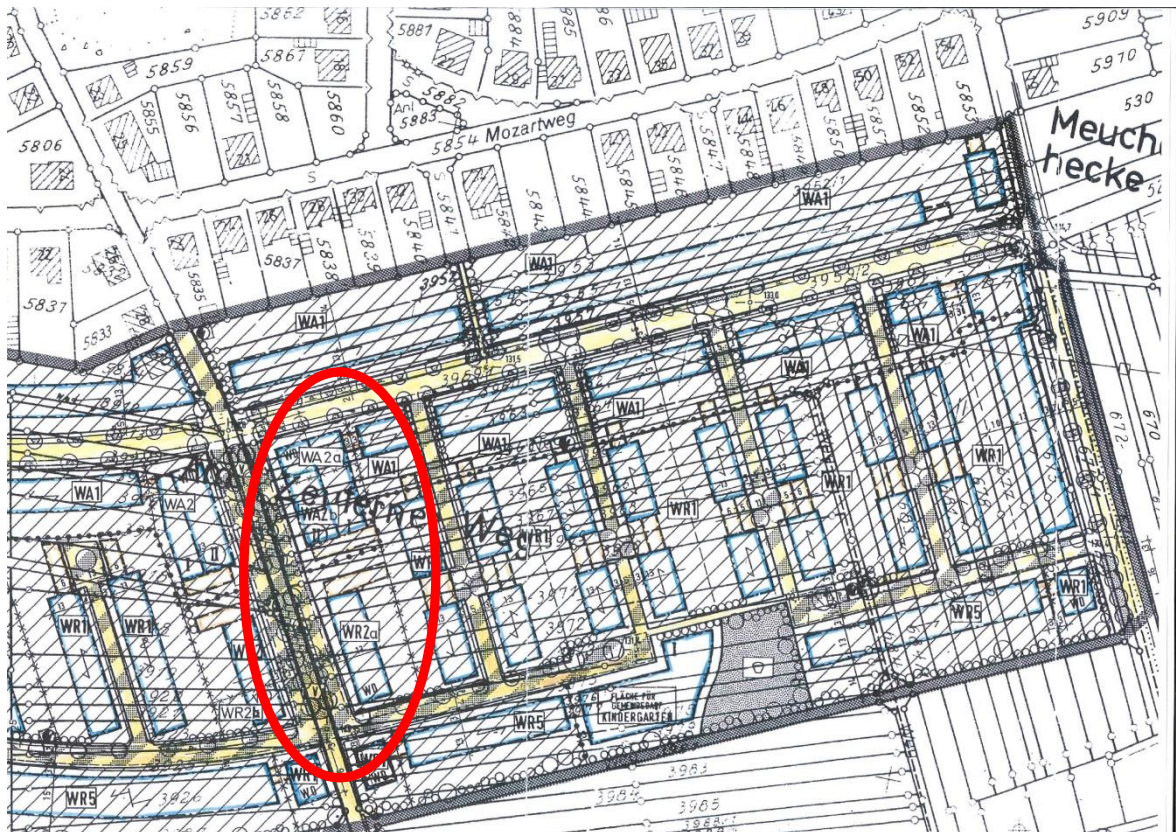


II. Vorhandenes Planungsrecht

Nach Aufstellung und Rechtskraft des Bebauungsplanes „Südlich des Mozartweg“ wurde in den 90-er Jahren die Erschließungs-Maßnahme durchgeführt.

Parallel hierzu erfolgte die Überarbeitung des Bebauungsplanes in Form einer Neuaufstellung.

Diese 1. Änderung des Planwerkes wurde durch den Gemeinderat am 17.11.1998 als Satzung beschlossen und stellt, bis auf einzelne Tekturpunkte, die derzeit rechtskräftige Planfassung dar.



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Südlich der Mozartstraße“, 1. Änderung

III. Rechtliche Grundlagen

Die Durchführung des Verfahrens für die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich des Mozartweg“ erfolgt auf der Grundlage des § 13a BauGB im „beschleunigten Verfahren“.

Von der Planänderung werden die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht berührt.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Aufstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2 a BauGB kann somit verzichtet werden.

Grundlagen für die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich des Mozartweg“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (BGBl. I. S. 221), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 1509), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

Die Bebauungsplan-Änderung bezieht sich auf den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Darüber hinaus wird die Ziffer 1.4. der „Schriftliche Festsetzungen“ ergänzt.

Die „Örtliche Bauvorschriften“ behalten in der derzeitigen Rechtsform uneingeschränkt ihre Gültigkeit.

IV. Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung

Der Änderungsbereich der 4. Fortschreibung des Bebauungsplanes beinhaltet das Quartier nord-östlich der „Zeuterner Straße“ zwischen der „Winzerstraße“ und der „Weinbergstraße“.

Ziel und Zweck der Planänderung ist es, den Planungswillen der Gemeinde Bad Schönborn zu verdeutlichen, in diesem Quartier die zulässige Bauweise klar zu definieren und die Anzahl möglicher Wohneinheiten nicht zu beschränken. Hierfür sprechen die Bestands-Bebauung, der vorhandene Straßenquerschnitt der „Zeuterner Straße“ sowie die hier ausgewiesenen Standorte für Sammelgaragen.

Darüber hinaus sollen durch die Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, zusätzliche Stell- bzw Garagenlätze auf zwei, unmittelbar an die Sammelgaragen angrenzenden Grundstücken zu ermöglichen.

V. Tekturpunkte der Bebauungsplan-Änderung

Der Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich des Mozartweg“ beinhaltet eine überwiegend bereits bebaute Bauzeile östlich der „Zeuterner Straße“. Dieses sind die Flurstücke Nr. 9164 bis Nr. 9186.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

Folgende Tekturpunkte sind Inhalt der Bebauungsplan-Änderung :

1. Bauweise

Die Flurstücke Nr. 9164 und Nr. 9165 sind gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan eingeteilt in ein „WA_{2a}“- sowie in ein „WA_{2b}“-Gebiet. Demnach gilt für das Flurstück Nr. 9165 bisher die „geschlossene Bauweise“, d. h. vorgegeben ist eine Bebauung mit jeweiliger Grenzbebauung auf den gemeinsamen Grenzen zum Flurstück Nr. 6164 sowie zu den Garagen-Grundstücken, Flurstücke Nr. 9166 bis Nr. 9174.

Anstelle der „besondere Bauweise“ bzw. der „geschlossene Bauweise“ wird durch die Bebauungsplan-Änderung nunmehr für die Flurstücke Nr. 9164 und Nr. 9165 die „offene Bauweise“ festgesetzt.

Damit besteht zukünftig für das Flurstück Nr. 9165 die Möglichkeit, in Form einer Doppelhaus-Bebauung auf die gemeinsame Grenze zum Flurstück Nr. 9164 („Zeuterner Straße Nr. 29“) anzubauen. Gleichzeitig muss der von der Landesbauordnung Baden-Württemberg geforderte Grenzabstand zu den parzellierten Stellplatz- bzw. Garagen-Grundstücken eingehalten werden.

2. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Südlich des Mozartweg“ beschränkt im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches die zulässige Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden auf „2 Stück“. Es entspricht der ursprünglichen Planungsabsicht der Gemeinde, dass die Grundstücke entlang der „Zeuterner Straße“ von dieser Festsetzung ausgeschlossen sind.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes will die Gemeinde Bad Schönborn ein damaliges redaktionelles Versäumnis formal korrigieren, indem in den „Schriftliche Festsetzungen“ unter der Ziffer 1.4. bei der Aufzählung der Gebiete ohne Wohneinheiten-Beschränkung auch die WA_{2a}- und „WR_{2a}“-Gebiete genannt werden.

Die modifizierte Festsetzung lautet damit wie folgt :

„Im Allgemeinen und Reinen Wohngebiet, ausgenommen hiervon die Planbereiche „WA₂“, „WA_{2a}“ und „WR₂“, „WR_{2a}“ („Zeuterner Straße“), wird die Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf 2 begrenzt.“

Zur Begründung ist darauf hinzuweisen dass es sich bei der vorhandenen Bebauung „Zeuterner Straße Nr. 29, Nr. 33 und Nr. 35“ bereits um Mehrfamilien-Wohnhäuser mit mehr als zwei Wohnungen handelt.

Die Erschließungs- und Parkierungs-Konzeption ist auf diese Art einer maßvollen Verdichtung abgestimmt und in der Lage, auch Besuchern den erforderlichen Parkraum anzubieten.

3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschafts-Anlagen

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist die Flurstücke Nr. 9167 bis Nr. 9174 sowie Nr. 9177 bis Nr. 9184 als „Fläche für Garagen und Stellplätze“ aus.

In diese Festsetzung **nicht** einbezogen sind bisher die unmittelbar an der „Zeuterner Straße“ liegenden Grundstücke Flurstücke Nr. 9166 und Nr. 9176, für die nunmehr die Festsetzung formuliert wird, dass zukünftig auch auf ihnen Stellplätze oder Garagen errichtet werden dürfen.

Für den Fall, dass auf den genannten Flurstücken weitere Garagen oder überdachte PKW-Stellplätze errichtet werden, ist die Bauflucht der unmittelbar angrenzenden Sammelgaragen einzuhalten. Die Tiefe der Gebäude wird damit auf 6,00 m begrenzt.

Geschlossene Fassaden sind entlang der „Zeuterner Straße“ vollflächig mit hierfür geeigneten Rankgewächsen zu begrünen. Der Baukörper muss somit zur Fahrbahnbegrenzungslinie einen Abstand einhalten, um die hierfür erforderliche Pflanzfläche anlegen zu können.

VI. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Aufgrund der Inhalte der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich des Mozartweg“ werden zukünftig keine weiteren, bisher nicht genehmigungsfähigen Haupt- bzw. Nebengebäude entstehen.

Somit kann die Feststellung getroffen werden, dass das Bauleitplanverfahren keine spürbaren Auswirkungen auf das Siedlungs- und Landschaftsbild bzw. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes haben wird.

VII. Erschließungsbeiträge

Die Tekturpunkte der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich des Mozartweg“ lösen weder für die Grundstücke im Änderungsbereich selbst, noch für die außerhalb liegenden Grundstücke, die Erhebung eines Erschließungsbeitrages auf der Grundlage der §§ 127 ff. BauGB aus.

Aufgestellt : Sinsheim, 20.03.2019/25.04.2019 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Klaus Detlev Huge, Bürgermeister

Architekt