



Begründung

zum Bebauungsplan „Ortskern Teil V“, 2. Änderung, Gemeinde Bad Schönborn, Ortsteil Langenbrücken

I. Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung

Das Quartier nördlich der „Pflaumstraße“ der Gemeinde Bad Schönborn ist geprägt durch unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie errichtete Wohngebäude. Diese geben dem Straßenraum seine räumliche Begrenzung.

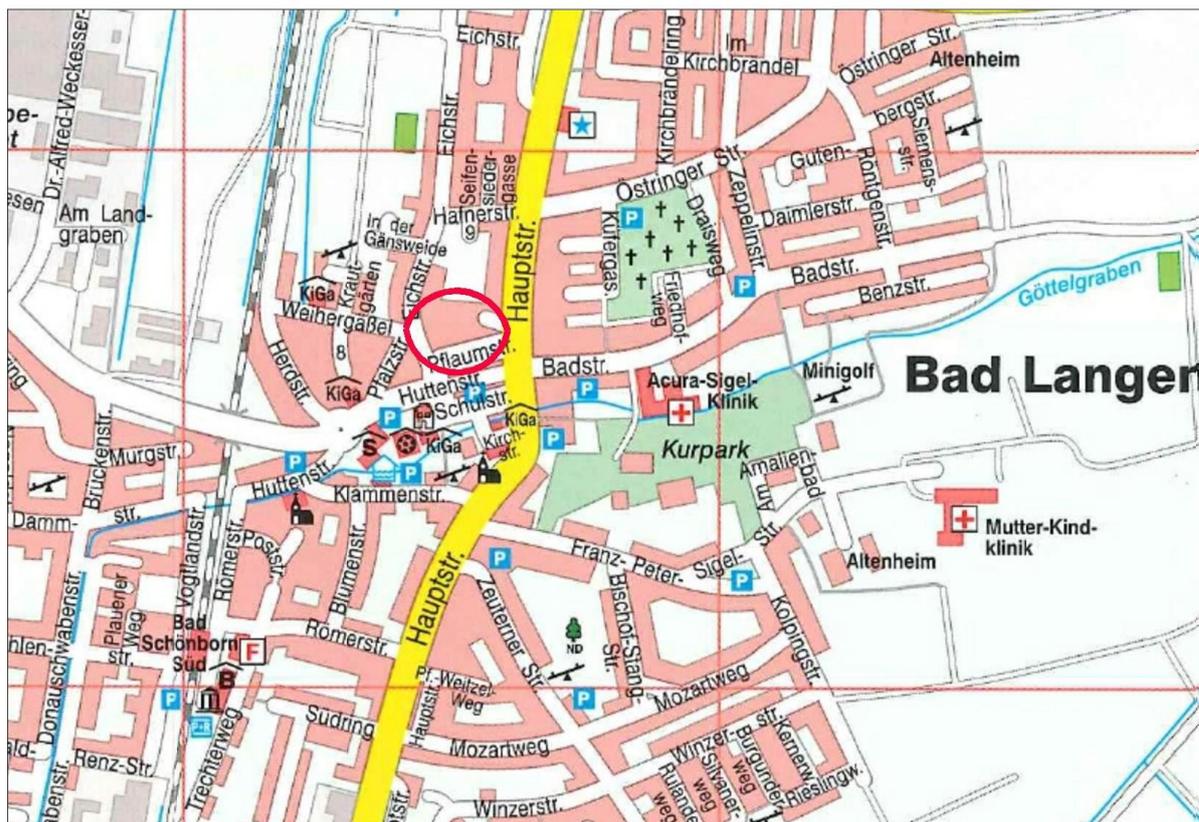
Darüber hinaus weisen die Grundstücke auf den rückwärtig gelegenen Flächen ehemals landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude auf, welche zusammen mit den oben beschriebenen Wohngebäuden die in Bad Schönborn oftmals anzutreffenden klassischen Innenhöfe bilden.

Die Aufgabe der Landwirtschaft und der hieraufhin in den letzten Jahrzehnten vollzogene Strukturwandel führten zu einer auch städtebaulich erwünschten Umnutzung dieser Nebengebäude. Grundlage hierfür war der seit dem Jahr 1988 rechtskräftige Bebauungsplan „Ortskern Teil V“ der Gemeinde Bad Schönborn.

Ziel und Zweck der Planänderung ist es, auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen, d. h. auf den Flächen zwischen den Hauptgebäuden und den rückwärtigen Nebengebäuden, zukünftig auch bauliche Anlagen und Terrassen mit einer untergeordneten Nutzung bis zu einer Größe von 50 m² zuzulassen. Diese erweiterte Zulässigkeit baulicher Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen geht auf den stattgefundenen Wandel der nunmehr hier vorhandenen Nutzungen ein.

II. Lage des Plangebietes

Die „Pflaumstraße“ ist Bestandteil des historisch gewachsenen Ortskernes von Langenbrücken. Sie ist aufgrund der räumlichen Enge nur als „Einbahnstraße“ in östliche Richtung befahrbar.



III. Derzeit gültiges Planungsrecht

Die innerörtlichen Flächen zwischen der „Kirchstraße“ und der „Pflaumstraße“ wurden durch die Gemeinde Bad Schönborn in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Langenbrücken Ortskern Teil V“ einbezogen. Dieser wurde am 01.08.1988 durch das Baurechtsamt des Landkreises Karlsruhe genehmigt und konnte im Anschluss hieran in Kraft treten.

Eine 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde im Jahr 1999 in Form einer Ergänzung der Schriftlichen Festsetzungen vorgenommen. Sie betraf Regelungen für Werbeanlagen zum Schutz des Ortsbildes.

IV. Rechtliche Grundlagen

Aufgrund des Umstandes, dass von der Bebauungsplan-Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 13 BauGB im „vereinfachten Verfahren“ geändert.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 a Abs. 4 BauGB sowie auf die Ausarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2 a BauGB wird somit verzichtet.

Grundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Teil V“ der Gemeinde Bad Schönborn 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 16 G vom 21.05.2019 (GBl. S. 161), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

Die Bebauungsplan-Änderung bezieht sich ausschließlich auf eine Ergänzung der Schriftlichen Festsetzungen für den im zeichnerischen Teil abgegrenzten Änderungsbereich.

V. Inhalte der Bebauungsplan-Änderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Teil V“ bezieht sich ausschließlich auf die Schriftlichen Festsetzungen. Diese werden für den abgegrenzten Änderungsbereich (siehe Darstellung auf der Planunterlage im M. 1:500) im Hinblick auf eine das Planwerk ergänzende Festsetzung zu den überbaubaren Flächen im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO wie folgt ergänzt :

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2. BauGB)

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Terrassen, Terrassen-Überdachungen und eingeschossige Wintergärten bis zu einer Grundfläche von maximal 50 m² zugelassen.

Demnach dürfen zukünftig auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zwischen den straßenzugewandten und den rückwärtig festgesetzten Baufenstern, Terrassen, Terrassen-Überdachungen und eingeschossige Wintergärten bis zu einer Grundfläche von jeweils maximal 50 m² je Grundstück zugelassen werden.

Mit dieser Festsetzung geht die Gemeinde Bad Schönborn auf die sich hier in den letzten Jahrzehnten veränderten Rahmenbedingungen hinsichtlich der hier praktizierten Nutzungen ein. Dieses betrifft insbesondere die straßenabgewandt gelegenen Neben- und Wirtschaftsgebäude, welche zwischenzeitlich in einem größeren Umfang gemäß § 1 der Schriftlichen Festsetzungen als Werkstätten, Betriebs- und Lagerräume, aber auch als Hobby- und Gästezimmer genutzt werden. Mit der Festsetzung ist gewährleistet, dass damit in diesen Bereichen auch die für eine Freizeit- und Erholungsnutzung erforderlichen Nebenanlagen, wie beispielsweise Terrassen, aber auch Wintergärten, errichtet werden dürfen.

Die derzeit rechtskräftigen Fassungen der zeichnerischen und schriftlichen Teile des Bebauungsplanes, welche nunmehr um diesen Sachverhalt ergänzt werden, sind als Anhang dieser Begründung beigelegt.

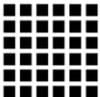
VI. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Der Inhalt der Bebauungsplan-Änderung kann keinerlei Auswirkungen auf die Belange des Landschafts- und Naturschutzes. Die ergänzende Zulässigkeit von Terrassen bzw. Wintergärten betrifft Flächen von Grundstücken, die rechtskräftig als „Dorfgebiet“ ausgewiesen sind und damit bereits heute gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO versiegelt sind bzw. mit Nebenanlagen bebaut werden können.

VII. Erschließungsbeiträge

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Teil V“ der Gemeinde Bad Schönborn löst weder für die Grundstücke im Änderungsbereich, noch für die außerhalb der abgegrenzten Flächen liegenden Grundstücke die Erhebung von Erschließungsbeiträgen auf der Grundlage der §§ 127 ff. BauGB aus.

Aufgestellt : Sinsheim, 11.07.2018 – 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 Hüge, Bürgermeister

Architekt

Anlage

**Rechtskräftige Fassung des
Bebauungsplanes „Ortskern V“ (Ursprungsfassung)
sowie der 1. Änderung**

Gemeinde Ubstadt-Weiher, Ortsteil Langenbrücken