

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Schießhütte, 1. Änderung“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schießhütte, 1. Änderung“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schießhütte“ Im Jahr 2021 hat die Gemeinde Neidlingen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung eines Baugebietes im gleichnamigen Gewann geschaffen. Im Zuge der Erschließung haben sich in den Randbereichen kleinere Änderungen an den Erschließungsanlagen ergeben, welche vom bestehenden Bebauungsplan abweichen.

So wurde die Anbindung an die Hofstraße aufgrund der beengten Platzverhältnisse nochmals angepasst. An der Wiesensteiger Straße soll die vorhandene Bushaltestelle barrierefrei ausgebaut werden. Aufgrund des Platzbedarfes kann die dortige Zufahrt der Veitstraße an die Wiesensteiger Straße jedoch nicht erhalten werden, weshalb diese nun über das Baugebiet angebunden wird. In diesem Bereich wurde zudem eine Wärmeübergabestation für ein Nahwärmenetz des Baugebietes errichtet. Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes, welcher an dieser Stelle bislang eine öffentliche Grünfläche vorsah, soll nun an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden.

Darüber hinaus werden die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen an die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg angepasst, wonach es einer Gemeinde nicht zusteht, Garagen und überdachte Stellplätze grundsätzlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zuzulassen. Im Norden des Plangebietes, im Bereich der öffentlichen Stellplätze, soll zudem ein kleines Baufeld für Geschosswohnungsbau vorgesehen werden (Nutzungsschablone 3). Dadurch soll eine moderate Verdichtung des Plangebietes erreicht werden, da die bisherige Planung die regionalplanerische Vorgabe von 50EW/ha knapp unterschreitet.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Nebenanlagen

Gebäude als Nebenanlagen können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis maximal 20 m³ umbauten Raum und mit einem Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zugelassen werden. Innerhalb der Baugrenzen sind diese grundsätzlich zulässig. Durch diese Festsetzung soll insbesondere im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen die städtebauliche Ordnung dauerhaft gesichert werden und der Straßenraum optisch nicht eingeschränkt werden.

2.2 Stellung der baulichen Anlagen, Hauptgebäuerichtung

Der Bebauungsplan „Schießhütte“ setzt die Hauptgebäuerichtungen an den Verlauf der angrenzenden Straßen angepasst fest. Um den Bauherren künftig mehr Flexibilität hinsichtlich der Gebäudestellung zu ermöglichen, soll nun die Hauptgebäuerichtung wahlweise ermöglicht werden. Dadurch können Gebäude auch Giebelständig zur Straße errichtet werden, die städtebauliche Ordnung wird dabei jedoch weiterhin gewahrt.

2.3 Stellplätze und Garagen

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich zulässig. Darüber hinaus werden Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze für die Bereiche festgesetzt, an denen diese städtebaulich wünschenswert sind. Offene Stellplätze, welche keine städtebauliche Wirkung entfalten, sollen hingegen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können.

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden, dass mit Garagen oder überdachten Stellplätzen die Maße des § 6 Abs. 1 Nr. 2 LBO hinsichtlich

der Wandfläche überschritten werden. Aus diesem Grund wird die maximal zulässige Wandfläche für solche Anlagen in den Abstandsflächen baulicher Anlagen von 25 m² auf max. 35 m² angehoben. Die Regelungen hinsichtlich der Wandhöhe und Wandlänge bleiben davon unberührt.

3 Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Darüber hinaus wird mit dem Bebauungsplan keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes sowie die in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter durch die Planung beeinträchtigt werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, d.h. ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und ohne Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 und Umweltbericht nach § 2a BauGB.

Gefertigt:



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18