



Landkreis: Neckar-Odenwald-Kreis
Stadt: Aglasterhausen
Gemarkung: Aglasterhausen

Anlage 1

Bebauungsplan

SCHNEIDERSBERG II

- 1. Änderung

Begründung

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

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

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner



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

Inhalt

1. Allgemeines	2
2. Erforderlichkeit der Planung	2
2.1 Anlass und Ziel der Planung	2
2.2 Verfahrensart	2
3. Bestandssituation	2
3.1 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich.....	2
3.2 Seitheriger Rechtszustand	3
4. Umfang und Inhalt der Bebauungsplanänderung	3
4.1 Verkehrsflächen	3
4.2 Überbaubare Grundstücksflächen.....	3
4.3 Flächen für Stellplätze und Garagen	4
4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	4
4.5 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	4
5. Flächenbilanz.....	4
6. Umweltauswirkungen und Artenschutz	4
6.1 Eingriffs und Ausgleich.....	4
6.2 Artenschutzrechtliche Prüfung	5
7. Umweltbericht.....	5
8. Angaben zur Planverwirklichung	5

1. Allgemeines

Die Gemeinde Aglasterhausen ist als Kleinzentrum im Regionalplan Untere Neckar ausgewiesen und ist Mittelpunkt des Kleinen Odenwalds. Die Gemeinde besitzt 4.875 Einwohner, davon entfallen 3.266 Einwohner auf den Ortsteil Aglasterhausen (Stand 05/2013).

Die Gemeinde liegt an der Landesentwicklungsachse Meckesheim - Waibstadt - Aglasterhausen - Mosbach - Buchen - Walldürn - Tauberbischofsheim und besitzt eine verkehrsgünstige Lage zwischen den Oberzentren Heidelberg und Heilbronn. Über die B 292 ist das Autobahnnetz (A6 bei Sinsheim) schnell erreicht. Seit Juni 2010 fährt auch die S-Bahn RheinNeckar über die Schwarzbachtalbahn von Aglasterhausen in Richtung Heidelberg/Mannheim. Es steht damit ein attraktives Angebot im öffentlichen Nahverkehr in Aglasterhausen zur Verfügung.

2. Erforderlichkeit der Planung

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Im Gemeindegebiet von Aglasterhausen befinden sich keine nennenswerten, frei verfügbaren Bauflächenreserven mehr.

Es wurde deshalb bereits im Laufe des Jahres 2008 ein städtebaulicher Rahmenplan für die gesamte, 13,6 ha große Entwicklungsfläche „Schneidersberg“ erstellt, um die städtebauliche Entwicklung dort konzeptionell vorzubereiten. Aufgrund der sich kurzfristig ergebenden Verfügbarkeit der rund 1,1 ha großen Teilfläche der ehemaligen Möbelzentrale Gehrig wurde für diesen Entwicklungsabschnitt bereits der Bebauungsplan „Schneidersberg I“ im Frühjahr 2009 aufgestellt. Die Grundstücke sind dort bereits veräußert und größtenteils bebaut. Für die Restflächen wurde im Jahr 2011 mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Schneidersberg II“ die planungsrechtliche Voraussetzungen für die Bereitstellung von neuen Wohngrundstücken geschaffen.

Die Gemeinde Aglasterhausen beabsichtigt nun aufgrund der erhöhten Nachfrage nach Wohnbau land einen ersten Teilabschnitt (BA 1) des neuen Wohngebietes zu entwickeln.

Mit der ersten Änderung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, die Gebietserschließung zu optimieren und die planungsrechtlichen Festsetzungen im Sinne größerer Gestaltungsspielräume für künftige Bauherren zu flexibilisieren. Die angestrebten Änderungen betreffen daher im Wesentlichen die Gebietserschließung, die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften.

2.2 Verfahrensart

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans „Schneidersberg II“ werden die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt. Die Bebauungsplanänderung erfolgt deshalb in Absprache mit dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis – Fachdienst Baurecht – im sogenannten vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

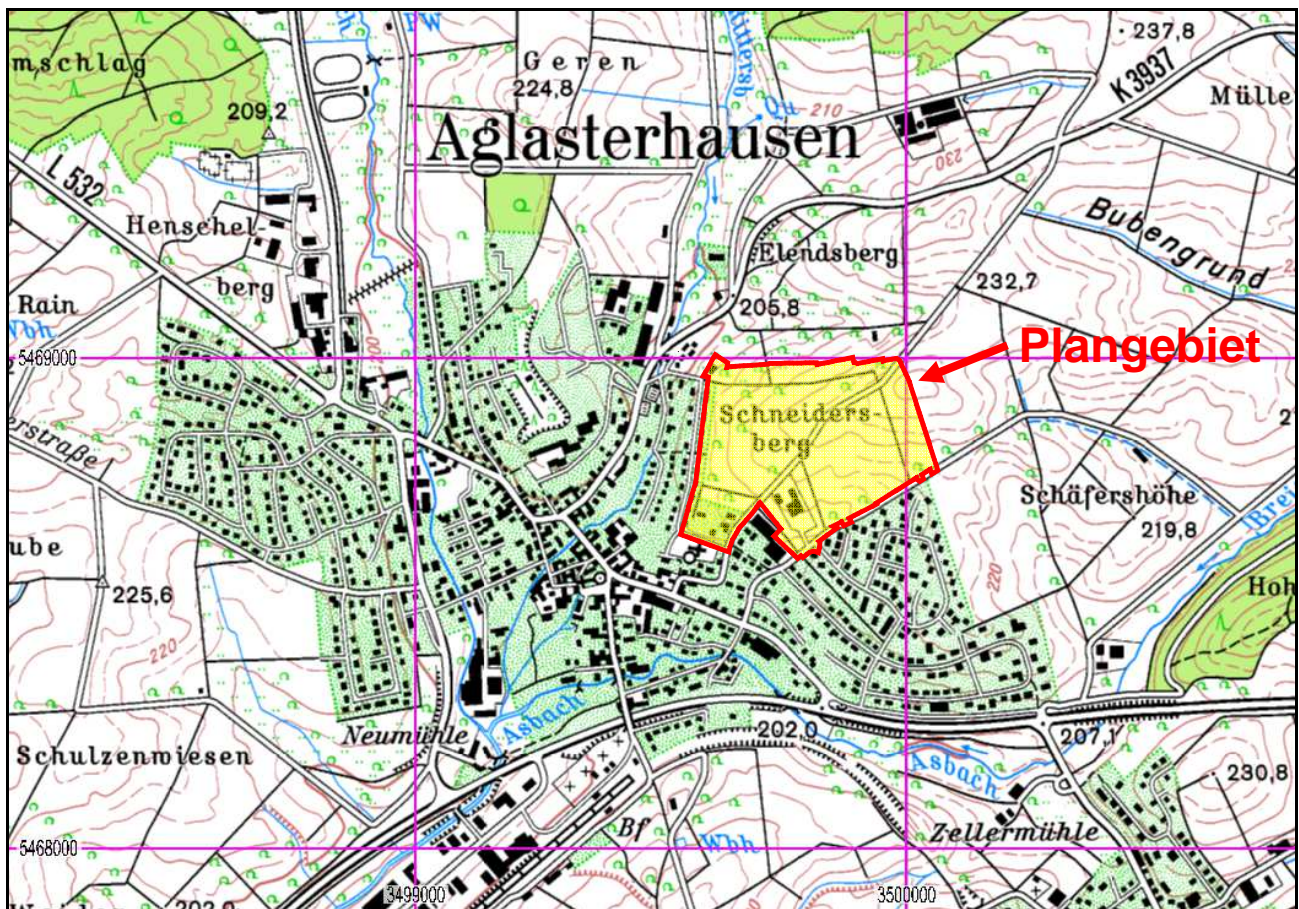
3. Bestandssituation

3.1 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in südwestexponierter Halbhöhenlage östlich der Ortsmitte und umfasst teilweise bereits überbaute Areale in Ortsrandlage. Die Gesamtgröße beträgt ca. 12,75 ha; rund 1,3 ha sind dabei bereits überbaut (Bebauung am Adlerweg, Hofstelle Gruppenbacher).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schneidersberg II – 1. Änderung“ deckt sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schneidersberg II“.

Abbildung 1: Lage im Raum



Darstellung unmaßstäblich; Kartengrundlage: Landesvermessungsamt Baden-Württemberg (Hrsg.), unbeglaubigter Auszug aus der Topographischen Karte 1 : 25.000, Ausgabe 2007

3.2 Seitheriger Rechtszustand

Momentan gilt der seit dem 18.08.2011 rechtskräftige Bebauungsplan „Schneidersberg II“.

4. Umfang und Inhalt der Bebauungsplanänderung

Die Änderungen umfassen im Wesentlichen die nachfolgenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

4.1 Verkehrsflächen

Die Straßenführung der Planstraße 1 wird im südlichen Teilbereich stärker nach Westen hin verschwenkt. Zudem werden die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Anliegerweg“ auf 5,25 m verbreitert. Ausnahmen bilden hier die kurzen Stichwege im östlichen Plangebiet, die bei einer Breite von 4,50 m belassen werden.

Darüber hinaus wurde die Lage und Dimensionierung der Wendehämmer sowie der Parkbuchten und Längsparker überprüft und teils an die veränderte Planung angepasst.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baufelder wurden an die teils veränderte Lage und Dimensionierung der Verkehrsflächen angepasst und generell überarbeitet. Dabei wurden die Baufelder unter Beachtung städtebaulicher Prinzipien soweit möglich größer gefasst und teils zu durchgängigen Baufeldern zusammengezogen. Dadurch werden eine flexiblere Bebauung der Grundstücke und somit mehr Gestaltungsspielräume für die künftigen Bauherren ermöglicht.

4.3 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken trägt zur Minimierung möglicher Konflikte mit parkenden Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum bei und ist städtebaulich und gestalterisch erwünscht. Deshalb werden zur Flexibilisierung der Standorte von Garagen bzw. Carports diese nicht mehr auf die überbaubaren Grundstücksflächen und die in der Planzeichnung festgelegten Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze beschränkt.

Um dabei Behinderungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen und eine Beeinträchtigung der gestalterischen Erscheinung des Wohngebietes zu vermeiden, sind Garagen und überdachte Stellplätze in den vorderen Grundstücksbereichen (Vorgartenzone) unzulässig. Garagen und überdachte Stellplätze müssen zum Rand von Verkehrsflächen einen Mindestabstand von mindestens 5,0 m einhalten. Bei Eckgrundstücken ist zudem seitlich ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten.

Zur Vermeidung einer starken baulichen Inanspruchnahme der Grundstücksrückbereiche und einer hohen Versiegelung durch lange Zuwegungen wird der maximale Abstand zur angrenzenden Straße (Zufahrtslänge) auf 10 m begrenzt.

4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzung zur Verwendung von insektenschonender Beleuchtung wurde verallgemeinert.

4.5 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Zur Flexibilisierung der Gestaltungsmöglichkeiten auf den Baugrundstücken werden die Regelungen zu Dachform und Dachneigung (örtliche Bauvorschriften) geändert. Die zulässigen Dachneigungen werden auf 0 – 45° ausgeweitet, so dass nun auch Flachdächer allgemein zulässig sind.

5. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz der Planungsänderung stellt sich gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan „Schneidersberg II“ wie folgt dar:

Flächenbezeichnung	Altplanung (m ²)	Neuplanung (m ²)	Differenz (m ²)
Gesamtfläche	127.503	127.503	
<i>Davon:</i>			
Verkehrsflächen (Fahrbahn, Gehweg, Parken)	17.690	18.026	+ 336
Wohnbauflächen	98.704	98.424	- 280
Öffentliche Grünflächen	7.188	7.137	- 51
Flächen für Versorgungsanlagen	277	272	- 5

6. Umweltauswirkungen und Artenschutz

6.1 Eingriffs und Ausgleich

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich im Vergleich zur Altplanung lediglich bei den Schutzgütern Boden und Wasser geringfügige Eingriffe.

Durch die veränderte Verkehrsplanung erhöht sich der Anteil der nahezu vollständig versiegelten Verkehrsflächen um 336 m² im Wesentlichen zu Lasten von teilversiegeltem Bauland, wobei ausschließlich Wohnbauland mit einer zulässigen GRZ von 0,4 betroffen ist.

Die folgende Tabelle stellt die Veränderung der planbedingt möglichen Versiegelung dar:

Flächenbezeichnung	Flächenänderung	Versiegelungsgrad	Änderung versiegelbare Fläche (m ²)
Verkehrsflächen	+ 336	1	+ 336
Wohnbauflächen	- 280	0,4	- 112
Öffentliche Grünflächen	- 51	0	0
Flächen für Versorgungsanlagen	- 5	1	- 5
Summe			+ 219

Insgesamt ergibt sich somit eine Erhöhung der planbedingt möglichen Versiegelung im Vergleich zur Ausgangssituation (Altplanung) von insgesamt rd. 219 m². Jedoch können gleichzeitig die Anzahl der Baumstandorte im Straßenraum um zwei erhöht werden.

Aufgrund der in Relation zur Plangebietsgröße (rd. 12,6 ha) insgesamt sehr geringfügigen eingriffsbezogenen Auswirkungen der Bebauungsplanänderung, wird auf eine detailliertere Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und eines zusätzlichen Ausgleichs verzichtet.

6.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde bereits im Aufstellungsverfahren des ursprünglichen Bebauungsplanes im Jahr 2011 erbracht und nachgewiesen. Es kann davon ausgegangen werden, dass auch zwischenzeitlich keine geschützten Arten der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes entgegen stehen.

7. Umweltbericht

Von einer Umweltprüfung und der Ausarbeitung eines Umweltberichtes wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB daher abgesehen, da

- Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes „Schneidersberg II“ durch die Planänderung nicht berührt werden (s. o.),
- keine Vorhaben, die der Pflicht der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, ermöglicht werden und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten durch die Planung vorliegen.

8. Angaben zur Planverwirklichung

Nach Abschluss des Planverfahrens im dritten Quartal 2014 soll die Erschließung des Bauabschnitts BA 1 realisiert werden.

Aufgestellt:
Aglasterhausen, den

DIE GEMEINDE:

DER PLANFERTIGER:

IFK – INGENIEURE
Leiblein - Lysiak - Glaser
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach
E-Mail: info@ifk-mosbach.de

Ausfertigung:

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss
des Gemeinderats vom 22.07.2014 überein.

Aglasterhausen, den

Die Bürgermeisterin

(Siegel)

.....