

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Harttal, 7. Änderung“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Harttal, 7. Änderung“

1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bestehenden Wohngebietes nördlich der Sonnenbühlstraße und umfasst das Flurstück 299/1 in der Gemeinde Bad Ditzgenbach. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits bebautes privates Flurstück mit rund 1980m² Grundstücksfläche. Das Flurstück ist mit einem Einzelhaus bebaut und wird über eine Stichstraße östlich des Plangebietes, mit Anbindung an die bestehende Schönbühlstraße erschlossen. Der Grundstückseigentümer ist auf die Gemeinde zugegangen und möchte das bestehende Wohnhaus aufstocken und eine Doppelgarage an der östliche Gebäudeseite errichten.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes, kann dem Deckblatt zum zeichnerischen Teil entnommen werden.

2 Ziele und Zwecke der Planung

Das Flurstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Harttal, 1.Änderung“, rechtskräftig seit dem 06.05.1993. Die bestehende Baugrenze orientiert sich am damaligen Bestandsgebäude. Durch die geplante Garage wird diese Baugrenze jedoch überschritten. Ebenso bedarf es aufgrund der Aufstockung des Daches einer Anpassung der festgesetzten Firsthöhe. Um das geplante Bauvorhaben realisieren zu können und in die bestehenden Umgebung städtebaulich einzufügen, hat die Gemeinde entschieden den Eigentümer zu unterstützen und den bestehenden Bebauungsplan mit einem Deckblatt zu ändern. Durch die Deckblattänderung soll lediglich die Baugrenze und die maximale Firsthöhe geringfügig angepasst und auf das Bauvorhaben abgestimmt werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge des bestehenden Bebauungsplans nicht berührt. Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG oder nach Landesrecht. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Harttal, 7. Änderung“ wird deshalb nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB, sowie ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt. Das Bebauungsplanverfahren gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

3 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des bestehenden Bebauungsplans „Harttal, 1. Änderung“, rechtskräftig seit 06.05.1993. Der Bebauungsplan wird mit einem Deckblatt geändert. Die Baugrenzen und die Höhe baulicher Anlagen werden geringfügig angepasst. Sämtliche sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Harttal, 1. Änderung“ bleiben unberührt und sind Bestandteil des Bebauungsplans „Harttal, 7. Änderung“.

4 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird das bestehende Flurstück nachverdichtet. Östlich des bestehenden Wohnhauses entsteht eine Doppelgarage, welche über die bestehende Stichstraße erschlossen werden soll. In diesem Zuge wird die Baugrenze leicht gedreht und an die Gebäudefluchten entlang der bestehenden Schönbühlstraße und der parallel verlaufenden Sonnenbühlstraße angepasst.

Die maximal zulässige Firsthöhe wird an das Bauvorhaben angeglichen und um 2,00m nach oben versetzt. Statt 478,75m über Normalnull wird die maximale Firsthöhe auf 550,25m über Normalnull festgesetzt. Die bestehende Eingangsfußbodenhöhe bleibt durch die Bebauungsplanänderung unberührt. Mit der Erhöhung der Firsthöhe kann zum einen mehr Wohnraum entstehen und das bestehende Gebäude energetisch saniert werden. In der direkten Umgebung sind bereits ähnlich Gebäudehöhen zu verzeichnen, sodass durch die Änderung der Höhe baulicher Anlagen keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten sind. Der geplante Umbau des bestehenden Einfamilienhauses passt sich in die bisherige bauliche Struktur des Wohngebietes ein.

Mit der Planung werden keine Risiken für die Umwelt oder Gesundheit vorbereitet. Es gehen keine umweltbezogenen Auswirkungen auf die Schutzgüter Biotop, Arten, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild und Erholung aus. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bebauten und teilweise bereits versiegelten Bereich. Die bereits vorliegende bauliche Zulässigkeit wird lediglich geringfügig erweitert. Die nördlichen Grünstrukturen / privaten Wiesenflächen bleiben von der Bebauungsplanänderung unberührt. Negative Auswirkungen auf den Artenschutz werden durch die Änderung des Bebauungsplan ebenfalls nicht ausgelöst.

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