



Gemeindeverwaltung
Bad Ditzgenbach
SITZUNGSVORLAGE

Drucksache-Nr.: GR 11/2025

Aktenzeichen: 621.41

Amt: Bau- und Ordnungsamt

Sachbearbeiter: Silvia Oettinger

Datum: 04.03.2025

Gremium	Öffentlichkeitsstatus	Datum	TOP
Gemeinderatssitzung	öffentlich	20.03.2025	2.

**Bebauungsplan „Harttal, 7. Änderung“
Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan
- Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss im vereinfachten Verfahren gem. § 13
BauGB**

Sachverhalt:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bestehenden Wohngebietes nördlich der Straße Im Sonnenbühl 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 1980 m² Grundstücksfläche. Das Flurstück ist mit einem Einzelhaus bebaut und wird auch 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 östlichen Gebäudeseite errichten.

Das Flurstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Harttal, 1. Änderung“, rechtskräftig seit dem 06.05.1993. Die dort festgesetzte Baugrenze und die eingetragene Firsthöhe orientieren sich am bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Harttal – 1. Änderung“ vorhandenen Wohngebäude. Durch die nun geplante Garage wird diese Baugrenze jedoch überschritten. Ebenso bedarf es aufgrund der geplanten 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. Sämtliche sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des bestehenden Bebauungsplans bleiben unberührt.

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.

Die Verwaltung schlägt vor, den vom Büro mquadrat erarbeiteten Entwurf zum Bebauungsplan „Harttal, 7. Änderung“ i. d. F. vom 20.03.2025 mit den örtlichen Bauvorschriften zu beschließen. Im Anschluss daran wird der Bebauungsplan für die Dauer eines Monats veröffentlicht und öffentlich ausgelegt. Dabei erhält die Öffentlichkeit die Möglichkeit, Stellung zu beziehen und Anregungen vorzubringen. Gleichzeitig werden die Behörden von der Auslegung informiert und um Stellungnahme gebeten. Die Ergebnisse werden dem Gemeinderat zum nächsten Verfahrensschritt vorgestellt.

Beschlussvorschlag:

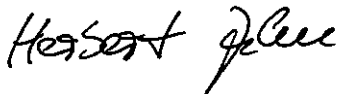
1. Der Gemeinderat beschließt für den im beiliegenden Entwurf vom 20.03.2025 dargestellten Bereich nach § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Harttal, 7. Änderung“ und die Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB).
2. Der beiliegende Entwurf des Bebauungsplans „Harttal, 7. Änderung“ und der Entwurf der zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.03.2025 werden gebilligt.
3. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird in Form einer einmonatigen Planaufgabe mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
4. Diese Beschlüsse des Gemeinderates werden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Anlagen:

Deckblatt zeichnerischer Teil zum Entwurf des Bebauungsplans „Harttal, 7. Änderung“ vom 20.03.2025

Textlicher Teil und örtliche Bauvorschriften mit Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans „Harttal, 7. Änderung“ vom 20.03.2025

Anlage zum Bebauungsplan, hier: Textteil zum bestehenden Bebauungsplan „Harttal, 1. Änderung“ (rechtskräftig seit 06.05.1993)



Herbert Juhn
Bürgermeister