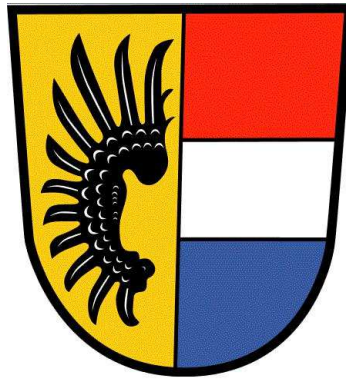


STADT HEIDECK



2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

LAFFENAU NR. 02 „NÖRDLICH DER FICHTENMÜHLE“

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf i. d. F. vom 08.10.2024

Inhalt

| | | |
|----------|-----------------------------------------------------------|----------|
| 1 | Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung | 3 |
| 2 | Planungsgebiet und Geltungsbereich | 4 |
| 3 | Planungsinhalte und wesentliche Auswirkungen | 5 |
| 4 | Umweltbericht..... | 6 |
| 5 | Aufstellungsvermerk..... | 7 |

1 Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 02 „Nördlich der Fichtenmühle“ wurde im Zeitraum von 1964 bis 1966 durch die damals eigenständige Gemeinde Laffenau erstmalig aufgestellt. Die rechtsgültige Fassung vom 18.07.1966 wurde mit Änderungssatzung vom 13.09.1995 zum ersten Mal geändert (Deckblatt Nr. 1). In diesem Deckblatt Nr. 1 wurde für eine nördliche Teilfläche des Geltungsbereichs eine neue Erschließung und neu Baugrenzen festgesetzt. Der restliche Bebauungsplan blieb von dieser Änderung unberührt.

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans gilt für eine südliche Teilfläche des ursprünglichen Bebauungsplans i. d. F. vom 18.07.1966. Dieser sieht bzw. sah hinsichtlich der Geschossigkeit und Dachneigung eine Gliederung in drei Teilbereiche vor (vgl. Abbildung 1).

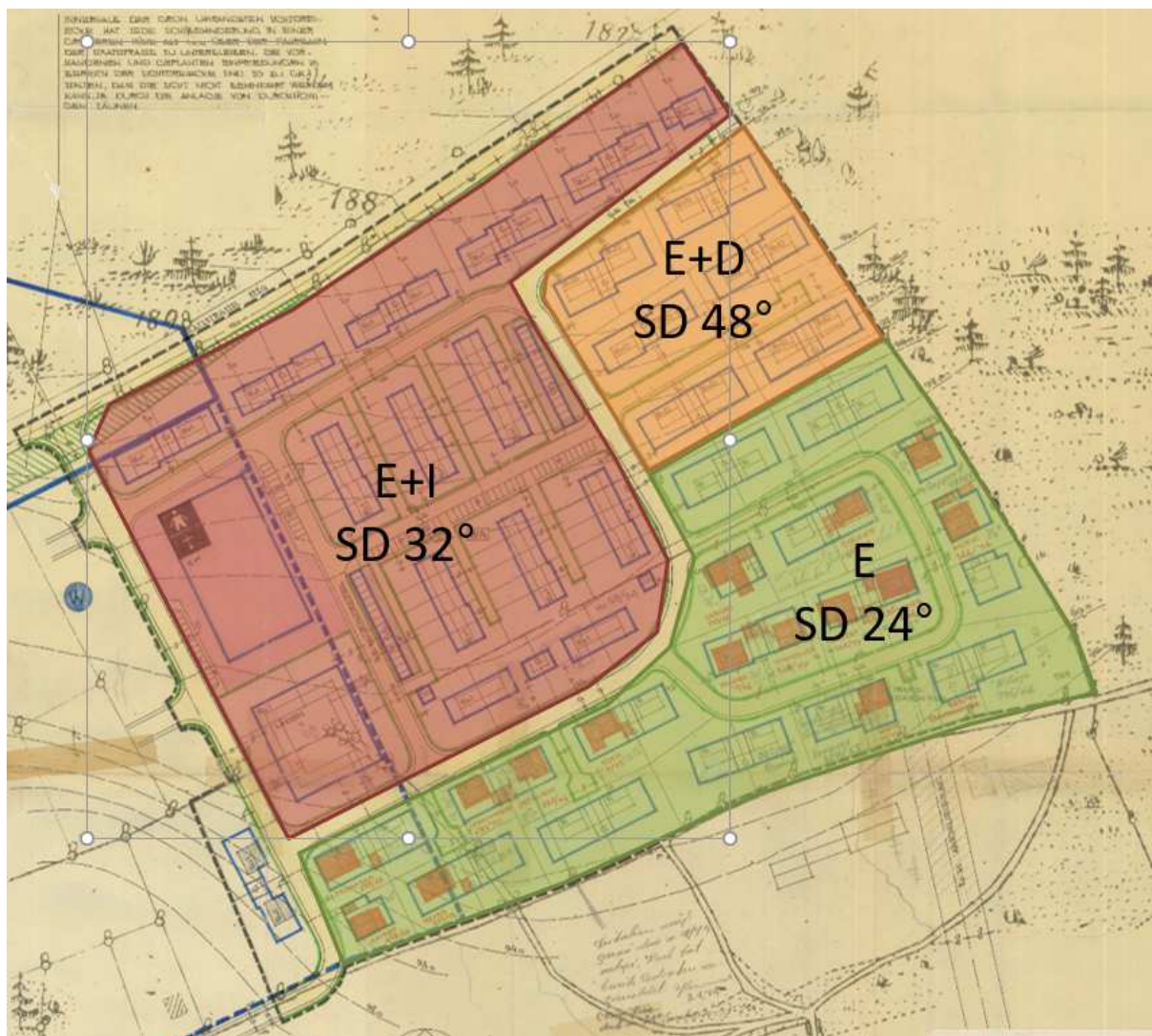


Abbildung 1: Zulässige Gebäudeformen gemäß ursprünglichem Bebauungsplan

Während im nördlichen Teil des Bebauungsplans zwei Vollgeschosse (E+I bzw. E+D) mit steiler geneigten Satteldächern zulässig sind, war bisher im südlichen Teil nur ein Vollgeschoss (E) mit relativ flachem Satteldach (24°) zugelassen.

Diese stark einschränkenden Vorgaben im südlichen Teilbereich des Bebauungsplans sind vor dem Hintergrund des allgemeinen Wohnraumbedarfs und landesplanerischer Zielsetzungen zur effizienten Flächennutzung nicht mehr angemessen.

Der Stadtrat von Heideck hat daher beschlossen, den Bebauungsplan Laffenau Nr. 02 „Nördlich der Fichtenmühle“ in einem südlichen Teilbereich zu ändern, mit dem Ziel eine zeitgemäße Bebauung mit effizienter Flächennutzung zu ermöglichen. Hierfür soll das Maß der baulichen Nutzung angehoben und eine Öffnung der bisher starr festgesetzten Dachneigung erfolgen. Um einen gewissen städtebaulichen Rahmen für die Gestaltung der Baukörper zu sichern, werden außerdem eine First- und eine Wandhöhe festgesetzt.

2 Planungsgebiet und Geltungsbereich

Das Baugebiet „Nördlich der Fichtenmühle“ liegt im heutigen Ortsteil Seiboldsmühle der Stadt Heideck. Vor der Gebietsreform gehörte das Gebiet zur Gemeinde Laffenau.

Die gegenständliche Bebauungsplanänderung gilt nur für die südliche Teilfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Nördlich der Fichtenmühle“ (vgl. Abbildung 2).

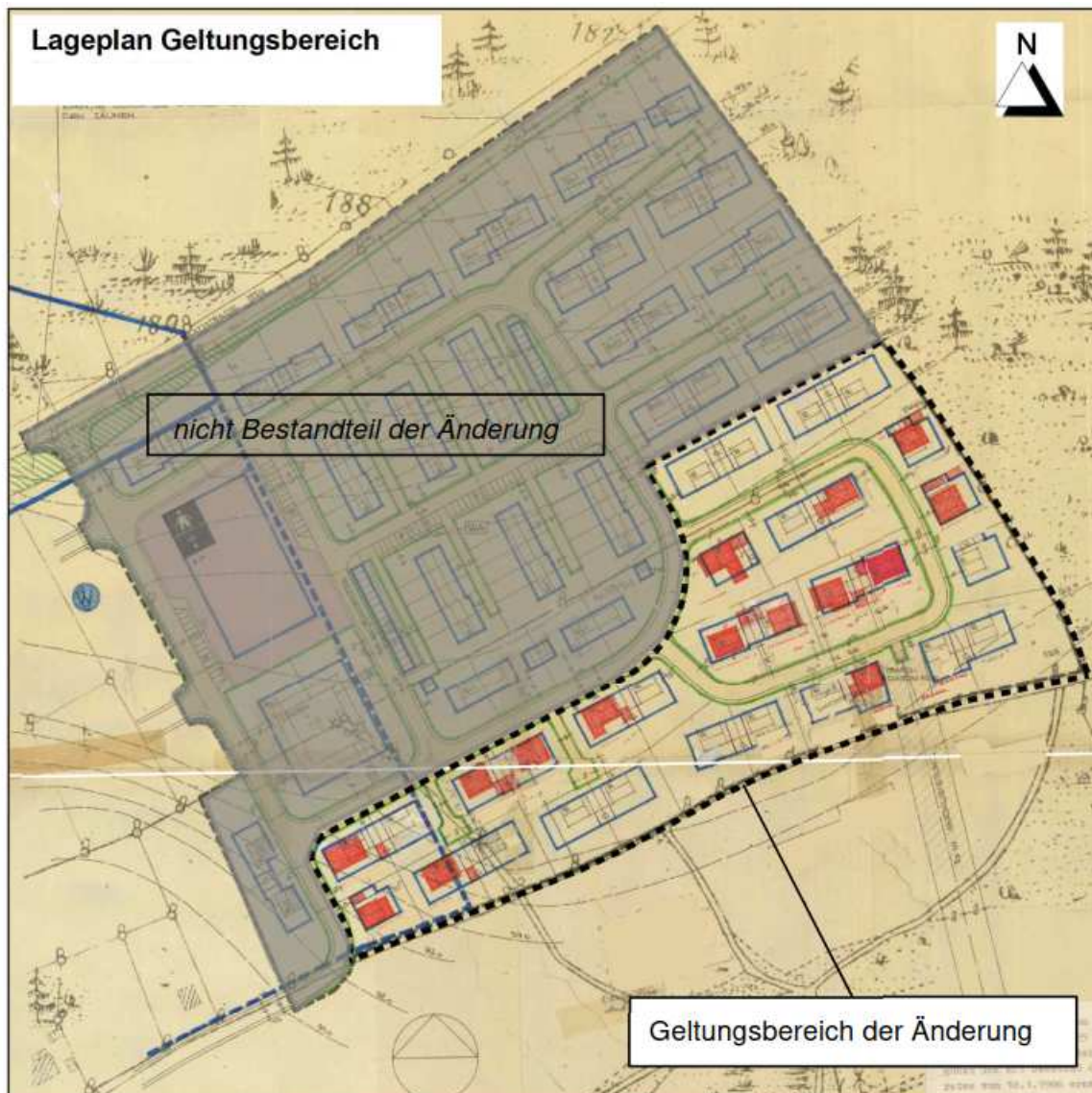


Abbildung 2: Geltungsbereich der Änderungssatzung (o. Maßstab)

3 Planungsinhalte und wesentliche Auswirkungen

Im ursprünglichen Bebauungsplan war im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nur ein Vollgeschoss (E) zulässig. Als Dachform waren Satteldächer mit einer Dachneigung von 24° festgesetzt.

Mit der gegenständlichen Bebauungsplanänderung wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse von Eins (E) auf Zwei erhöht (II).

Ferner soll in Verbindung mit der erweiterten Zahl der Vollgeschosse auch eine Flexibilität hinsichtlich der Dachgestaltung ermöglicht werden. Die bisher starre Dachneigung von 24° wird entsprechend gelockert. Satteldächer sind künftig mit einer Neigung von mindestens 14° herzustellen und ansonsten nicht eingeschränkt.

Um einen städtebaulichen Rahmen für die künftigen Baukörper zu setzen und zugleich die Gebäudehöhe im Hinblick auf den Bestand zu begrenzen, werden zusätzlich eine maximale Firsthöhe von 9,00 m und eine maximale Wandhöhe von 6,00 m festgesetzt. Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG). Die Wandhöhe im Sinne des Bebauungsplans wird definiert als das Maß von der OK FFB EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Dachhaut.

Mit den geänderten Festsetzungen wird eine bessere Ausnutzung der Grundfläche ermöglicht, wodurch den gesetzlichen Zielen zum Flächensparen entsprochen wird. Im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung werden künftig im Planungsgebiet beispielsweise Aufstockungen bestehender Wohnhäuser möglich sein, aber auch zweigeschossige Neu- oder Erweiterungsbauten. Durch die Festsetzung maximaler Wand- und Firsthöhen wird Rücksicht auf die umgebende Bestandsbebauung genommen.

4 Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, welche die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt. Dazu werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Vorhabens ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden im vorliegenden Änderungsverfahren nur die Auswirkungen berücksichtigt, die aufgrund der Änderungen im Vergleich zum bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan zu erwarten sind. Aufgrund des geringen Umfangs der Bebauungsplanänderung erfolgt die Beurteilung verbal-argumentativ in zusammenfassender Kurzform.

Durch die maßvolle Erweiterung der möglichen Geschossigkeit und Dachgestaltung der Baukörper wird eine bessere Ausnutzung der überbauten Grundfläche ermöglicht und damit die Schaffung von Wohnraum auf dem Wege der Nachverdichtung gefördert. Auf diese Weise werden die natürlichen Ressourcen, insbesondere Grund und Boden, geschont und die Inanspruchnahme neuer Bauflächen reduziert. Die geringfügige Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung entspricht dem Siedlungsbestand im weiteren Umfeld und führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung von Orts- und Landschaftsbild.

In Folge der gegenständlichen Bebauungsplanänderung sind somit keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Tiere, Pflanzen, Mensch, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Eingriffsregelung

Mit der vorliegenden, 2. Bebauungsplanänderung werden keine Veränderungen am Geltungsbereich vorgenommen und keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet. Die Grundflächenzahl bleibt unberührt, so dass keine zusätzliche Versiegelung verursacht wird.

Es sind in der Folge keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung zu erwarten. Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Artenschutz

Das Planungsgebiet ist bereits vollständig bebaut. Die Erweiterung der Zahl zulässiger Vollgeschosse ermöglicht eine maßvolle Nachverdichtung. Lebensräume artenschutzrechtlich relevanter Arten sind hiervon nicht betroffen.

Eine Beeinträchtigung gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) aufgrund der vorliegenden Bebauungsplanänderung kann damit ausgeschlossen werden. Es werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst.

5 Aufstellungsvermerk

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Laffenau Nr. 02 „Nördlich der Fichtenmühle“ der Stadt Heideck wurde erarbeitet von der

Klos GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

aufgestellt: 08.10.2024

geändert:

KLOS GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen
und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

Christian Klos, Dipl.-Ing.

Ausgefertigt:

Heideck, den _____

Ralf Beyer, Erster Bürgermeister