

BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hofäcker II“ (Inkraftgetreten am 18.03.1993) erfolgte eine Abrundung des südlichen Ortsrands von Mittelfischach zwischen dem Neubaugebiet „Hofäcker“ und der alten Ortslage. Aufgrund der tatsächlichen Bebauung wurde für den Bereich ein Dorfgebiet festgesetzt. Die weiteren Festsetzungen erfolgten in Anpassung an die umgebende Bebauung und wurden daher relativ streng festgesetzt. Inzwischen haben sich jedoch die Anforderungen von Bauherren und die städtebaulichen Zielsetzungen verändert, so dass eine geringfügige Überarbeitung notwendig wird.

Mit der vorliegenden Änderung soll der Bebauungsplan hinsichtlich der Festsetzung von Dachformen gelockert werden. So sollen künftig neben Satteldächern auch Pultdächer zugelassen werden. Diesbezüglich bedarf es einer expliziten Höhenbeschränkung für Pultdachgebäude, die durch die Festsetzung einer maximalen Außenwandhöhe festgelegt werden soll. Um den aktuellen Bauwünschen und der verstärkten Nachfrage zu entsprechen, sollen Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude künftig generell als Flachdach zugelassen werden.

Des Weiteren sah die ursprüngliche Planung die Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 0,6 vor. Diese widerspricht sich jedoch mit der festgesetzten Grundflächenzahl und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Da die Festsetzung einer Geschossflächenzahl in der Praxis wenig praktikabel ist, soll diese aus der Planung entnommen werden. Die Kubatur von Gebäuden kann durch die Zahl der Vollgeschosse und der Festsetzung einer maximalen Außenwand- und Firsthöhe in ausreichendem Maß begrenzt werden.

Die weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften bleiben unberührt. Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung wird das bisher unter den örtlichen Bauvorschriften festgesetzte Verbot von Niederspannungsfreileitungen in die planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen.

Mit der Bebauungsplanänderung werden ausschließlich Flächen überplant, die sich in dem Geltungsbereich eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes befinden. Neue Bauflächen werden nicht ausgewiesen. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der dort festgesetzte Schwellenwert von 2,0 ha überbaubarer Fläche wird mit dem Änderungsbereich nicht erreicht, womit die Durchführung einer Umweltvorprüfung entbehrlich ist. Umweltauswirkungen und artenschutzrechtliche Belange müssen jedoch grundsätzlich abgearbeitet werden.

2. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 1,94 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

• Nettobauflächen	1,71 ha	88,2 %
• Verkehrsflächen (Wohnweg)	0,09 ha	4,6 %
• Private und Öffentliche Grünflächen	0,14 ha	7,2 %

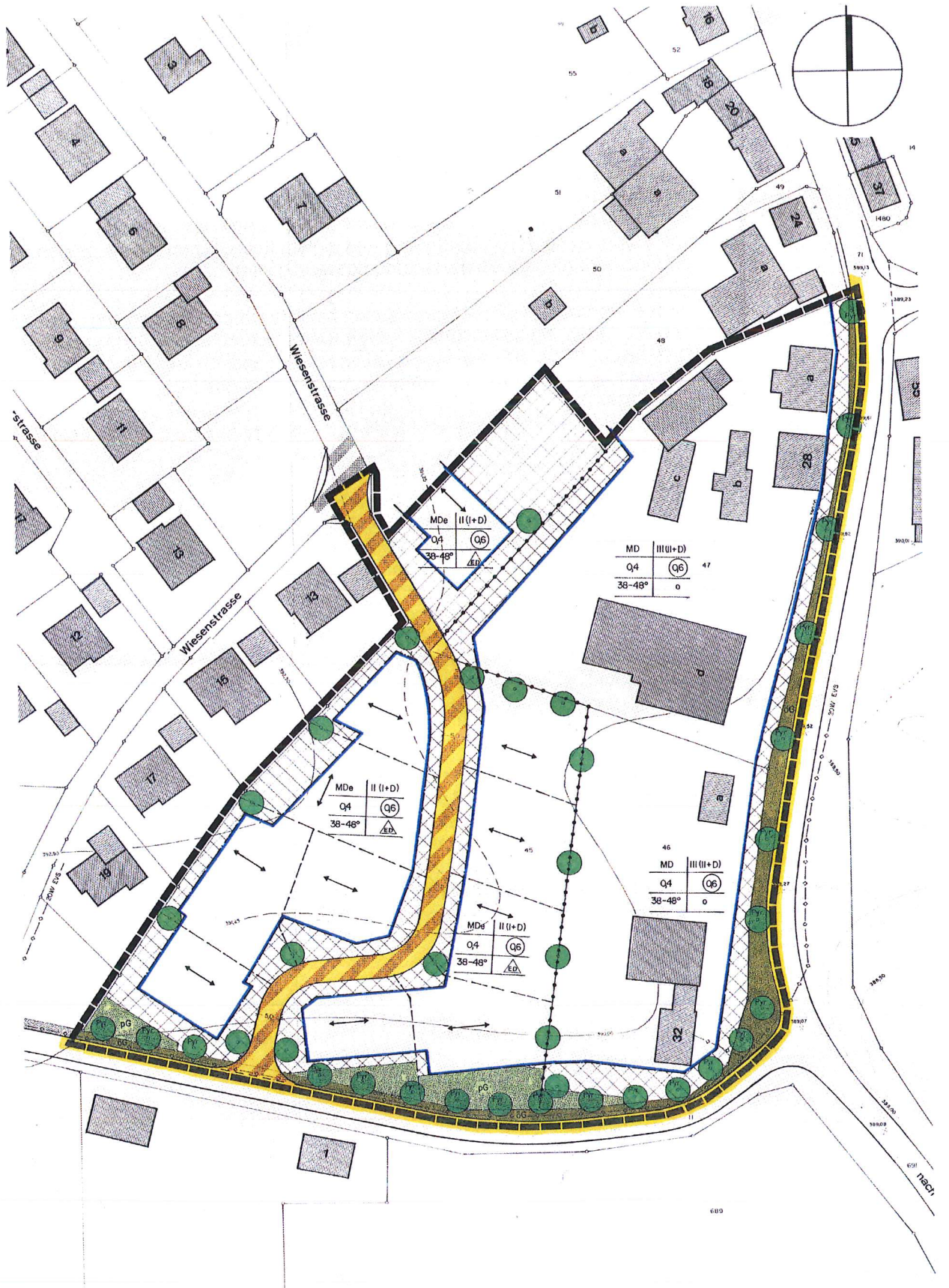


Bild 1: Geltungsbereich, freier Maßstab

3. Übergeordnete Planungen und angrenzende Bebauungspläne

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Oberes Bühlertal, 6. Änderung“ ist das Plangebiet als bestehende gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

- Bebauungsplan „Hofäcker 1977“, gefertigt am 03.10.1977
festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet und ein Dorfgebiet

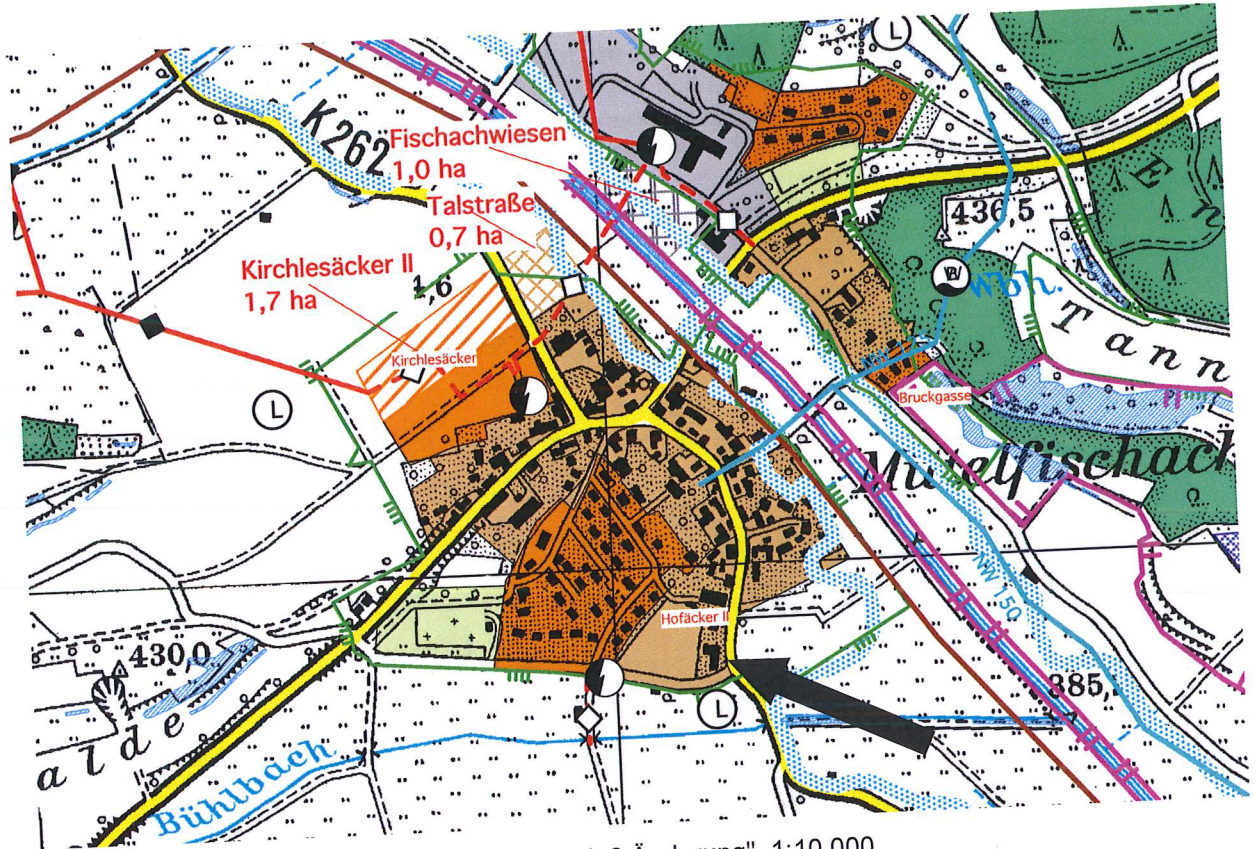


Bild 2: Flächennutzungsplan "Oberes Bühlertal, 6 Änderung", 1:10.000

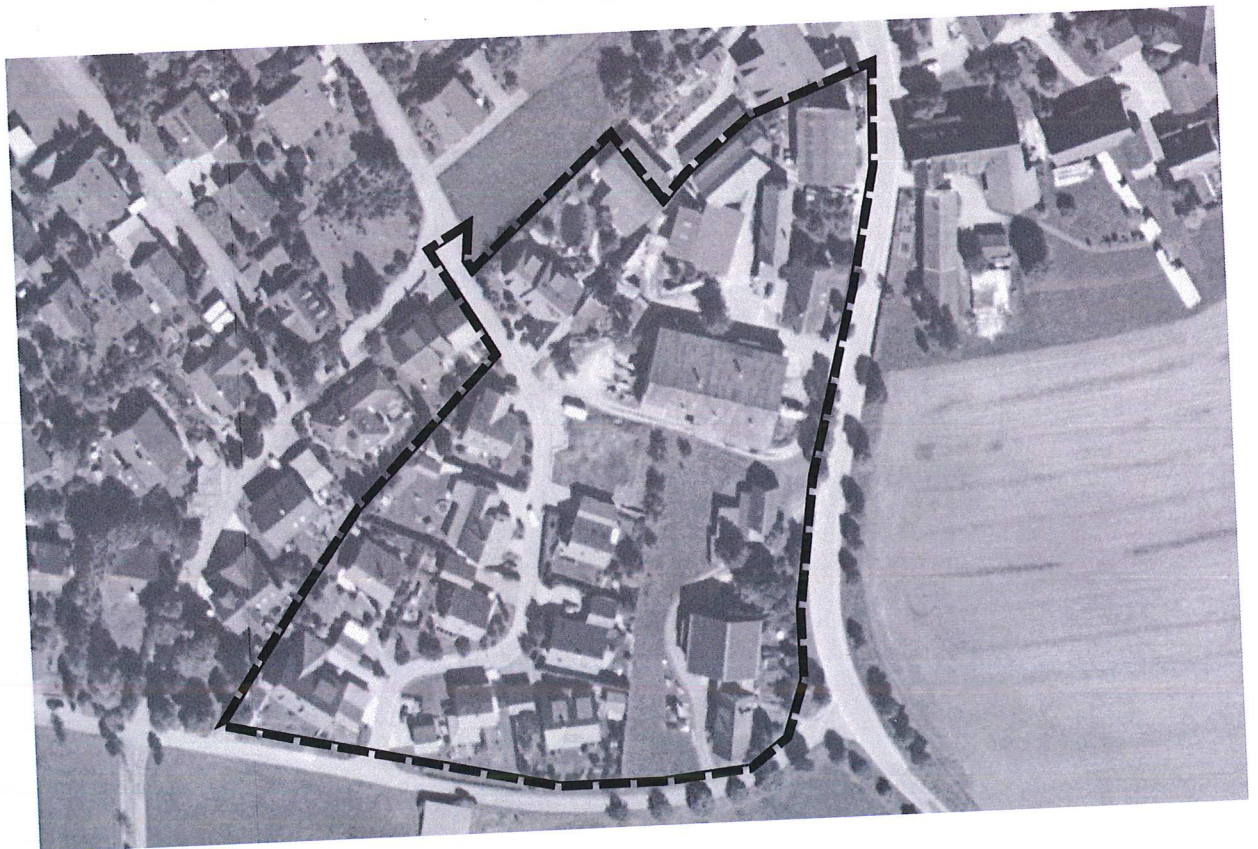


Bild 3: Luftbild 1:2.000

4. Schutzvorschriften und Restriktionen

4.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

Landschaftsschutzgebiete

Unmittelbar südlich des Geltungsbereiches grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Fischachtal mit Nebentälern und angrenzenden Gebieten zwischen Herlebach und Kottspiel“ an, wird jedoch von der Planung nicht berührt.

Naturschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

Naturdenkmale

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

4.2 Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 32 NatSchG besonders geschützte Biotope. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert.

4.3 Artenschutz

Geschützte Arten sind innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen nicht zu erwarten.

4.4 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

Überschwemmungsgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

4.5 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

4.6 Immissionsschutz

Gegenüber der ursprünglichen Planung ist mit keinen weitergehenden Immissionen zu rechnen.

4.7 Wald und Waldabstandsflächen

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

4.8 Altlasten

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

5. Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mit der vorliegenden Planung werden ausschließlich Flächen überplant, die sich vollumfänglich innerhalb eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes befinden. Durch die Änderung werden lediglich die bisher zugelassenen Dachformen und -neigung von Gebäuden, Nebengebäuden und Garagen erweitert. Aufgrund der Höhenbeschränkung ist mit keinen negativen Beeinträchtigungen der Fernwirkung zu rechnen. Durch die Herausnahme der maximal zulässigen Geschossflächenzahl wird eine Nachverdichtung des Plangebietes ermöglicht, ohne jedoch zusätzliche Flächen zu beanspruchen.

Die Änderungen haben somit keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und deren Wechselwirkungen untereinander.

Gegenüber dem inkraftgetretenen Bebauungsplan „Hofäcker II“ bleiben die Umweltauswirkungen somit unverändert.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen werden, mit Ausnahme der unten aufgeführten Punkte, unverändert aus dem am 18.03.1993 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Hofäcker II“ übernommen. Aus diesem Grund wird auf ein Abdrucken des kompletten Textteiles verzichtet.

Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der verstärkten Nachfragen nach weiteren Bauformen sollen auch Gebäude mit „reinem“ Pultdach zugelassen werden. Für diese Gebäude werden Außenwandhöhen mit maximal 9,00 m bzw. 11,50 m festgesetzt.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist nicht erforderlich. Die Gebäudekubatur kann durch Grundflächenzahl (GRZ), Zahl der Vollgeschosse und maximalen Gebäudehöhen in ausreichendem Maß begrenzt werden. Durch den Entfall der GFZ wird eine maximale Ausnutzung der zulässigen Vollgeschosse ermöglicht.

Versorgungsanlagen und -leitungen

Das Verbot von Niederspannungsfreileitungen wurde bisher in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt. Gemäß aktueller Rechtsprechung muss ein Verbot von Niederspannungsfreileitungen als Planungsrechtliche Festsetzung erfolgen.

7. Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften werden, mit Ausnahme der unten aufgeführten Punkte, unverändert aus dem am 18.03.1993 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Hofäcker II“ übernommen. Aus diesem Grund wird auf ein Abdrucken des kompletten Textteiles verzichtet.

Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Um Bauherren künftig einen größeren Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, werden die möglichen Dachformen um versetzte und „reine“ Pultdächer erweitert. Die zulässige Dachneigung von „reinen“ Pultdächern wird von 12° bis 22° festgesetzt. Des Weiteren mussten in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes „Hofäcker II“ angebaute oder integrierte Garagen und Nebengebäude die Dachneigung des Wohngebäudes annehmen. Um den aktuellen Bauwünschen und der verstärkten Nachfrage zu entsprechen, sollen Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude künftig generell als Flachdach zugelassen werden.

8. Verkehr

Die verkehrliche Anbindung sowie die Erschließungsstraßen bleiben unverändert.

9. Technische Infrastruktur

9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch das bestehende System des Zweckverbands Bühlertal Wasserversorgung in Obersontheim.

9.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz gesichert. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem.

9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die EnBW Regional AG.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Obersontheim, im November 2012

Trittner
(Bürgermeister)