



Gemeinde Karlsdorf-Neuthard

Ortsteil Neuthard Bebauungsplan "Krähbusch/Überm Rain/Kalkofen - 2. BA" 1. Änderung

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf
05.10.2020

Begründung

BIT | ARCHITEKTEN

BIT Architekten GmbH
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Telefon: +49 721 96232-70
info@bit-architekten.de
www.bit-architekten.de

07ZSO20074

Gemeinde Karlsdorf-Neuthard

Bebauungsplan „Krähbusch/Überm Rain/Kalkofen - 2. Bauabschnitt“, 1. Änderung

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 1

Vorbemerkungen 2

1 Anlass der Planung 3

2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart 4

3 Lage und Größe des Plangebietes 4

4 Bestand 5

5 Übergeordnete Planungen 5

6 Schutzvorschriften und Restriktionen 6

 6.1 Natura 2000, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope 6

 6.2 Denkmalschutz 6

 6.3 Gewässerschutz 6

 6.4 Hochwasserschutz 6

 6.5 Altlasten 6

7 Beschreibung der Umweltauswirkungen 6

8 Planungsrechtliche Festsetzungen 6

9 Örtliche Bauvorschriften 6

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Zeichnerischer Teil
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 27.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

Seitens der Verwaltung werden gegen die Anfrage keine Bedenken geäußert. Das städtebauliche Konzept des Wohngebietes bleibt durch die Grundstücksvereinigung unberührt. Baufenster sind auch an anderen Stellen des Bebauungsplanes über mehrere Grundstücke zusammengelegt und würden somit auch größere Gebäude ermöglichen. Aus diesem Grund soll der Anfrage stattgegeben und der Bebauungsplan entsprechend geändert werden. Dabei wird die Änderung auf das Baufenster beschränkt, andere Änderungen in den planungsrechtlichen Festsetzungen oder den örtlichen Bauvorschriften sind nicht vorgesehen.

2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart

Der Änderungsbereich befindet sich vollumfänglich im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Krähbusch/Überm Rain/Kalkofen - 2. Bauabschnitt“. Neue Bauflächen werden nicht generiert. Die Änderung kann somit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Eine Umweltprüfung ist damit nicht erforderlich.

3 Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Krähbusch/Überm Rain/Kalkofen - 2. Bauabschnitt“ wird durch die vorliegende Änderung nicht verändert. Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 3113 und 3114.

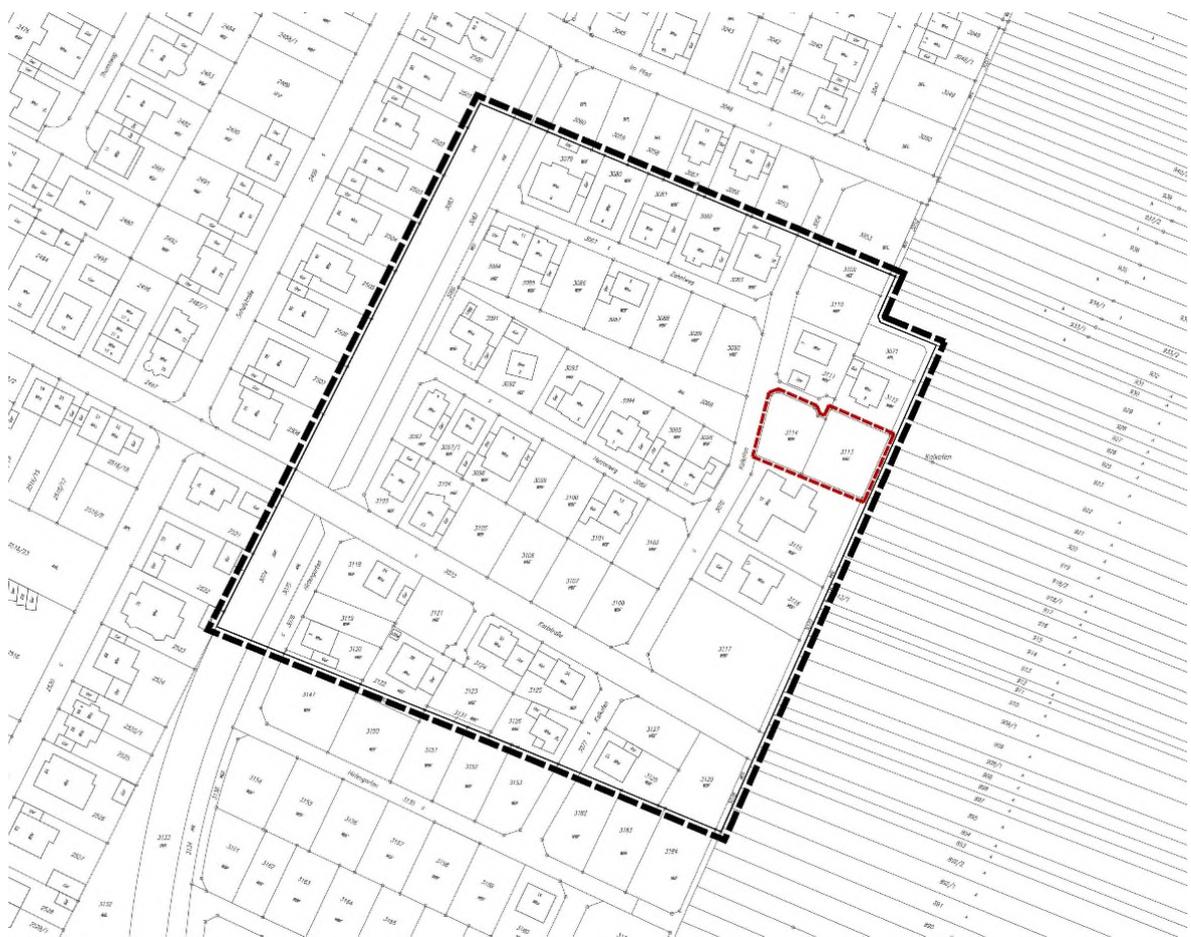


Bild 2: Katasterauszug mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes und Änderungsbereich (rot)

4 Bestand

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen und zu großen Teilen vorwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut. Der Änderungsbereich ist derzeit noch unbebaut und als Wiesenfläche ausgebildet.

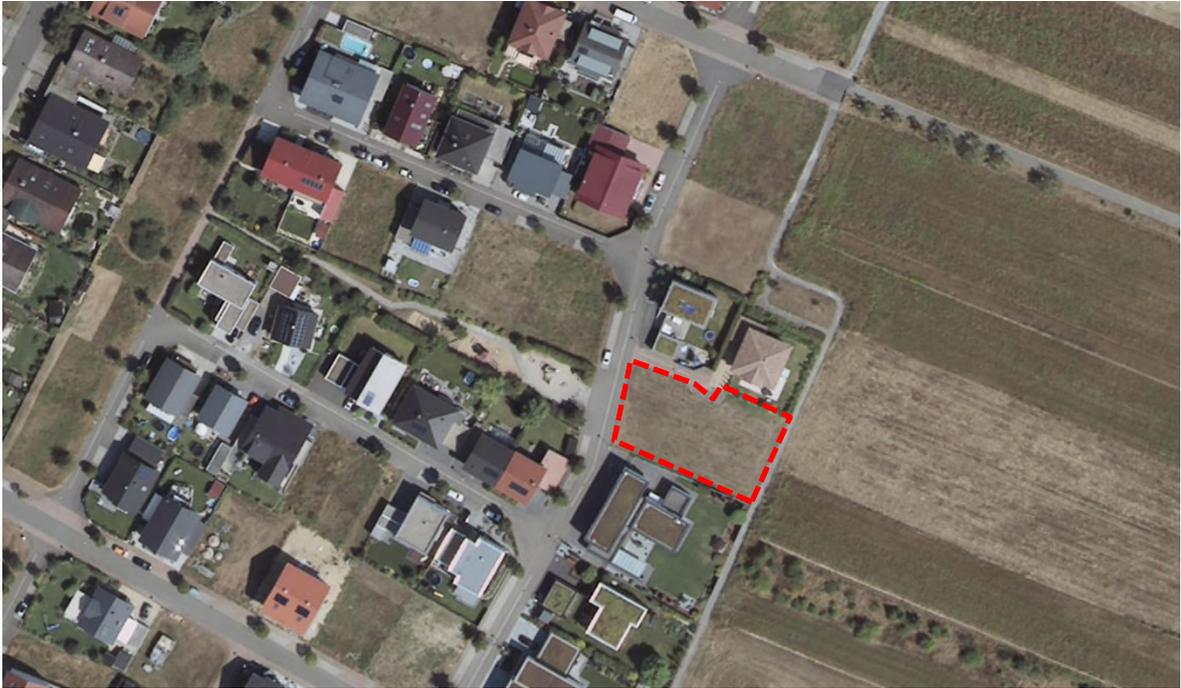


Bild 3: Luftbild mit Änderungsbereich

5 Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der VVG Bruchsal ist das Plangebiet des Bebauungsplanes wie auch der Änderungsbereich als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

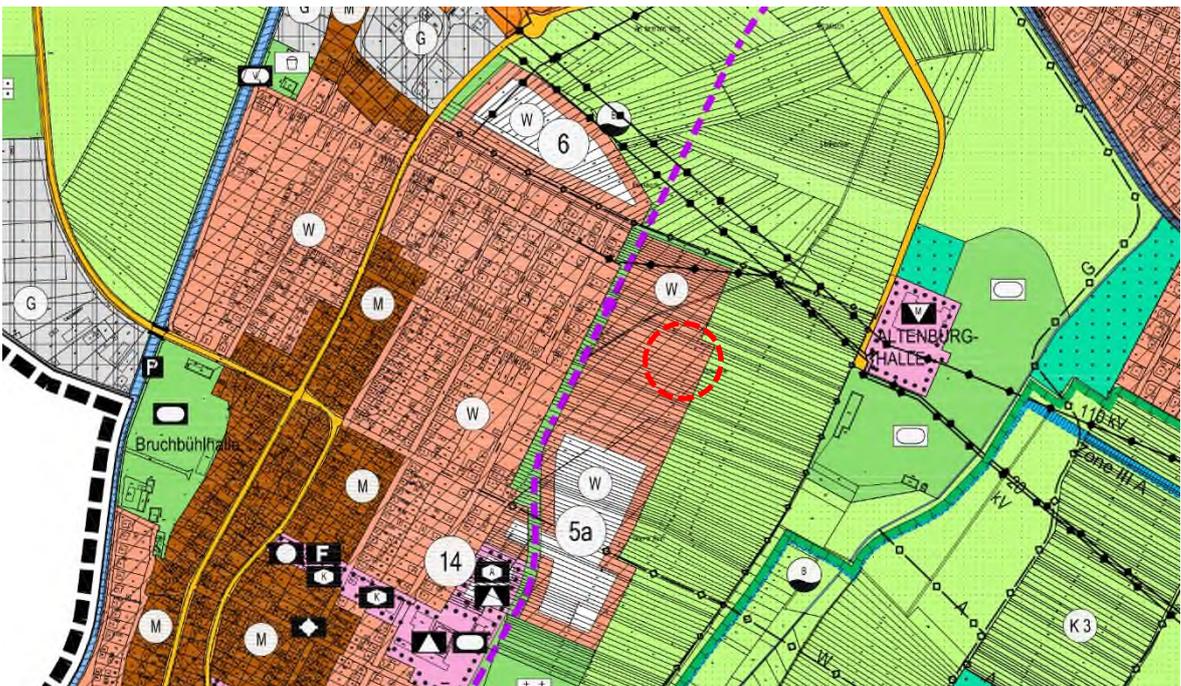


Bild 4: Flächennutzungsplan VVG Bruchsal, Ausschnitt Neuthard mit Änderungsbereich

6 Schutzvorschriften und Restriktionen

6.1 Natura 2000, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope

Natura 2000-Schutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie gesetzlich geschützte Biotope sind von der Änderung nicht betroffen.

6.2 Denkmalschutz

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

6.3 Gewässerschutz

Offene Gewässer oder Wasserschutzgebiete sind von der Änderung nicht betroffen.

6.4 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsbereiches eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀). Auch bei Extremhochwasser (HQ_{Extrem}) ist mit keinen Überschwemmungen zu rechnen.

6.5 Altlasten

Altlasten oder Altlastverdachtsflächen sind im Bereich der Änderung nicht bekannt.

7 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mit der vorliegenden Änderung werden ausschließlich Flächen im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Krähbusch/Überm Rain/Kalkofen“ überplant. Dabei werden lediglich zwei Baufenster zu einem Baufenster vereinigt. Gegenüber der Urfassung des Bebauungsplanes ergeben sich hierdurch keine weitergehenden Umweltauswirkungen. Da die Fläche derzeit als Wiese mit regelmäßiger Mahd ausgebildet ist, ist auch eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange nicht zu erwarten.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Krähbusch/Überm Rain/Kalkofen - 2. Bauabschnitt“ werden unverändert in die vorliegende Änderung übernommen.

9 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Krähbusch/Überm Rain/Kalkofen - 2. Bauabschnitt“ werden unverändert in die vorliegende Änderung übernommen.