Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Ellhofen
Gemarkung: Ellhofen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Steinsfelder Straße 5 bis 7“

Begründung

Der Eigentümer der Flurstücke 2243/1 und 4362 an der Steinsfelder Straße beabsichtigt, dort ein Wohnhaus mit Nebengebäude zu errichten.

Flst. 2243/1 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ellhofen-West“, rechtswirksam seit 26.10.1979. Flst. 4362 liegt im Bereich des Bebauungsplans „Steinsfelder Straße, 1.Änderung“, dessen Aufstellungsverfahren in Kürze abgeschlossen sein wird.

Die derzeit geltenden Bebauungspläne lassen eine einheitliche Nutzung der beiden Baugrundstücke nicht zu. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Steinsfelder Straße 5 bis 7“ soll dies ermöglicht und die Durchführung des Vorhabens rechtlich abgesichert werden. Städtebaulich fügt sich das Vorhaben in die Umgebung ein und wirkt trotz von der Umgebungsbebauung abweichenden Baustils nicht störend, weil durch große Abstände von den Nachbargebäuden die besondere Charakteristik des Gebäudes eigenständig wirkt und nicht störend auf die Nachbargebäude und die allgemeine Ästhetik empfunden wird. Durch die Festsetzung der Kubatur sind private Belange wenig berührt, öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Der Gemeinde entstehen durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Kosten, weil der Vorhabenträger über den Vorhabenvertrag sowohl für Änderungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsanlage, als auch für Ingenieurhonorare die Kostenpflicht zu übernehmen hat.

Durch diesen Bebauungsplan sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft über das seither Zulässige hinaus zu erwarten. Zur Einbindung des Baukörpers in die Umgebung und zur Klimaverbesserung werden am Süd- und Westrand Pflanzgebote festgesetzt.

Gefertigt:
Heilbronn, den 30. März 2004 / 18. Mai 2004
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Koch