



Landkreis: Heilbronn
Stadt: Möckmühl
Gemarkung: Züttlingen



Bebauungsplan

„Züttlingen-Nord, 1. Änderung“

Begründung

Planungsstand 29.09.2015



Aufgestellt:
Stadt Möckmühl
Der Bürgermeister

KEHLE
INGENIEURBÜRO
GmbH

Bearbeitet:
Kehle Ingenieurbüro GmbH
Keltergasse 5
74861 Neudenau

1 Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel der 1. Änderung

Der Bebauungsplan „Züttlingen-Nord“ wurde mit Satzungsbeschluss vom 04.04.2012 rechtskräftig.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Möckmühl-Züttlingen und umfasst circa 1,5 ha. Der Geltungsbereich wird im Süden durch das Baugebiet „Gassenäcker“ und im Norden durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Im Nord-Westen schließt ein eingeschränktes Gewerbegebiet an. Im Osten befindet sich das Wohngebiet Lehmgrube, sowie das Gebiet des derzeit in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Züttlingen-Nord, 1. Erweiterung“. Die detaillierten Grenzen sind der Plandarstellung zu entnehmen.

Bei der Planaufstellung wurden die folgenden Dachformen zugelassen:

Satteldach:	20° – 45°
Pulldach:	7° – 15°
Flachdach:	0° – 15°

Auf ein konkretes Bauvorhaben hin, wurde durch das Landratsamt Heilbronn als Baurechtsbehörde auch ein Walmdach genehmigt. Die Voraussetzung für die Genehmigung war die Verpflichtung der Stadt Möckmühl, den Bebauungsplan „Züttlingen-Nord“ entsprechend zu ändern. Die Änderung des Bebauungsplans soll somit auch die Dachform „Walmdach“ ermöglichen.



Abbildung 1: Lage im Raum, Darstellung unmaßstäblich; Kartengrundlage: Bing Maps

1.2 Inhalt der Änderung des Bebauungsplans

Um die Verpflichtung gegenüber dem Landratsamt Heilbronn zu erfüllen, wird der Textteil des Bebauungsplans in Pkt. 4.2 und Pkt. 32 angepasst. Im zeichnerischen Teil werden folgende Anpassungen vorgenommen:

Die vorherigen Bauquartiere 3A, 3 und 3B werden neu aufgeteilt (jetzt: 3-1, 3-2, 3-3, 3-4). Hierdurch wird ein weiterer Erschließungsweg notwendig. Der Fußweg entlang der Maßnahmenfläche 2 wird verlegt.

Die weiteren Bestandteile des bestehenden Bebauungsplans „Züttlingen-Nord“ werden nicht verändert, und übernommen. Die Grundzüge der Planung und die grundsätzlichen städtebaulichen Ziele werden nicht berührt.

1.3 Verfahrensart

Da die Grundzüge der ursprünglichen Planung durch diese Bebauungsplanänderung nicht berührt werden, kann ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

1.4 Erforderlichkeit der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung

Die Erforderlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Züttlingen-Nord“ ergab sich aus der anhaltenden Nachfrage nach Baugelände im Ortsteil Züttlingen. Momentan sind im Ortsteil keine kommunalen Baugrundstücke für Bauwillige frei verfügbar.

Um die Entwicklung des Stadtteils und dessen Infrastruktur zu sichern, und der Bevölkerung weiterhin Wohnbaugrundstücke anbieten zu können, wurde das Baugebiets Züttlingen Nord realisiert.

Das Baugebiet „Züttlingen-Nord“ und das geplante Erweiterungsgebiet „Züttlingen-Nord, 1. Erweiterung“ sind Bestandteil eines städtebaulichen Entwurfs des Büros Wick + Partner

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt 1,5 ha. Im nördlichen Teil des Gebiets ist als Pufferzone zum angrenzenden bestehenden eingeschränkten Gewerbegebiet ein Mischgebiet ausgewiesen. Im südlichen Teil ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

1.5 Entwicklung aus übergeordneten Planungen

Bebauungspläne sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben aus den übergeordneten Planungsebenen zu entwickeln. Für den Bebauungsplan „Züttlingen-Nord 1. Erweiterung“ sind dabei folgende Vorgaben zu beachten:

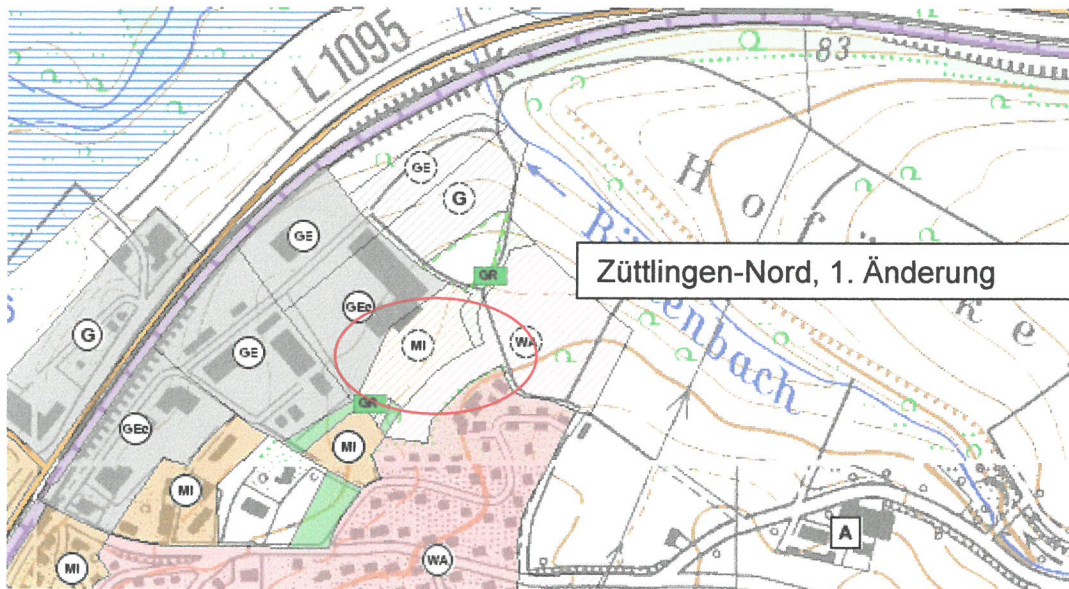
• Landes- und Regionalplanung

Möckmühl ist ein Unterzentrum und liegt auf der Landesentwicklungsachse Heilbronn – Neckarsulm - Neuenstadt a.K. – Möckmühl – Boxberg – Lauda-Königshofen (vgl. Strukturkarte Regionalplan der Region Heilbronn-Franken).

Gemäß dem Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 soll die Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten und Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen erfolgen (Plansatz 2.4.0). Die Aufstellung des Bebauungsplans entspricht somit der Regionalplanung.

• Flächennutzungsplan

Die Stadt Möckmühl verfügt über einen mit Datum vom 28. März 2012 genehmigten Flächennutzungsplan 1999, 1. Fortschreibung, 1. Änderung. In dem Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus Flächennutzungsplan; Darstellung unmaßstäblich

1.6 Seitheriger Rechtszustand

Der bisherige Rechtszustand ergibt sich aus dem bestehenden Bebauungsplan „Züttlingen-Nord“, der hiermit angepasst wird.

1.7 Bestandssituation und Umgebungsnutzung

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Baugebiet Züttlingen-Nord, das entsprechend dem Bebauungsplan „Züttlingen-Nord“ realisiert worden ist. Vor der Erschließung des Baugebiets wurden die Flächen überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Des Weiteren gab es eine Brachfläche sowie ein Feldgehölz. Ausführliche Erläuterungen sind im Umweltbericht zum bestehenden Bebauungsplan enthalten.

2 Planinhalte

2.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des Plangebiets ist die Schaffung eines Wohngebiets mit hoher Wohnqualität und ohne Durchgangsverkehr, in dem Wohnformen des ländlichen Raumes realisiert werden können.

Die Erschließung des Planungsgebiets und die Gestaltung des öffentlichen Raums sind bereits realisiert. Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan „Züttlingen-Nord“ hat sich das städtebauliche Konzept nicht geändert. Lediglich der Fußweg entlang der Maßnahmenfläche 2 wurde verlegt. Durch Aufteilung der ursprünglichen Bauquartiere 3A und 3 wird ein weiterer

Erschließungsstich notwendig. Grünflächen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Im südlichen Teil des Plangebiets wird gemäß der angestrebten Nutzung ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Zulässigkeit bestimmter, die Wohnnutzung ergänzender Nutzungen wird im Hinblick auf das Ziel der Schaffung eines vorwiegenden Wohnquartiers mit hohem Wohnwert wie folgt geregelt:

- Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe), Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO sind nicht zulässig

Zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem bestehenden eingeschränkten Gewerbegebiet wird als Pufferzone ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Folgende Nutzungen werden mit Hinblick auf die Wohnqualität ausgeschlossen:

- Die nach § 6 (2) Nr. 6 bis 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 (5) nicht zulässig.
- Ausnahmen im Sinne von § 6 (3) Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Bebauungsdichte erfolgt im Hinblick auf die vorhandenen baulichen Dichten der Bestandsbebauung die Festsetzung einer für allgemeine Wohngebiete üblichen Grundflächenzahl von 0,4. Im Mischgebiet wird die Grundflächenzahl als Übergang zum bestehenden Gewerbegebiet differenziert festgelegt. In den Bauquartieren 3-1, 3-2, 3-3, 3-4 wird die Grundflächenzahl auf 0,6 festgesetzt, in den Baufeldern 2 und 2A des Mischgebiets wird die Grundflächenzahl mit 0,4 auf das anschließende Wohngebiet angepasst.

2.4 Bauweise

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der angestrebten städtebaulichen Konzeption wird die offene Bauweise mit Einzel – und Doppelhäusern festgesetzt.

2.5 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durchgängig durch Baugrenzen. Durch Form und Abmessung der Baufelder wird eine geordnete städtebauliche Struktur geschaffen. Die Gebäudeausrichtung ist generell senkrecht oder parallel zu den Baugrenzen bzw. giebel- oder traufständig zum Straßenraum zulässig. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen ist somit eine große Flexibilität bei der Realisierung der Einzelbauvorhaben möglich und insbesondere die optimale Nutzung von Solarenergie gewährleistet.

2.6 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen und Dachform

Die Gebäudehöhen werden durch max. Trauf- und Firsthöhen in Bezug auf die ausgeführte Erdgeschossfußbodenhöhe definiert. Für die Höhenlage der Gebäude wurde eine absolute EFH-Höhe über NN mit einem Toleranzbereich von +/- 50 cm festgesetzt.

Zur Bewahrung eines einheitlichen Gesamtcharakters werden Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer zugelassen. Versetzte Satteldächer sowie Krüppelwalmdächer sind ebenfalls zugelassen. Die maximalen Trauf- und Firsthöhen von Pult- und Flachdächern wurden gegenüber Walm- und Satteldächern geringer festgesetzt. Hierdurch wird der vorherrschenden vorhandenen Bebauung im Ort mit Satteldächern entsprochen.

Die Festlegung der Gebäudehöhe und Höhenlage sorgt somit für einen Verlauf der den Erschließungsflächen entspricht.

2.7 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

Für eine flexible Nutzung der Grundstücke sind Stellplätze, eingeschossige Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind auch auf dem der Straße zugewandten Grundstücksbereich oder innerhalb der gekennzeichneten Bereiche frei zu platzieren. In Baufeld 1A wird ausnahmsweise westlich der Baugrenze eine zusätzliche Fläche für Garagen und Carports ausgewiesen.

2.8 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude beschränkt, da die Verkehrsraumauslegung nicht auf eine hohe bauliche Verdichtung ausgerichtet ist.

2.9 Verkehr

Die Verkehrserschließung des Baugebietes ist bereits realisiert.

2.10 Versorgung und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur für das Baugebiet ist bereits vorhanden.

2.10.1 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Der Anschluss an das bestehende Regen- und Schmutzwasserkanalnetz ist bereits ausgeführt. Die in den Festsetzungen enthaltenen Regelungen für Retentionsflächen dienen der Förderung eines möglichst naturnahen Umgangs mit Regenwasser.

2.10.2 Müllentsorgung

Die Befahrung der Erschließungsstraßen mit dem Müllfahrzeug ist ohne Probleme möglich.

3 Grünordnung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Grünordnung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird im Umweltbericht abgehandelt. Nach § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

4 Umweltbericht

Nach § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

5 Örtliche Bauvorschriften

5.1 Erforderlichkeit gestalterischer Vorschriften

Zur Gewährleistung des strukturellen und gestalterischen Zusammenhanges mit der übrigen Ortslage werden zum Bebauungsplan ortsgestalterische Vorschriften festgesetzt. Darüber hinaus soll das Wohnquartier durch die Gestaltungsvorgaben einen einheitlichen identitätsstiftenden Charakter erhalten.

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben werden die örtlichen Bauvorschriften gemeinsam mit dem Bebauungsplan in einer separaten Satzung nach § 74 LBO erlassen.

5.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

5.2.1 Dachform und Dachneigung

Innerhalb des Plangebiets sind Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer zulässig. Für die Dachformen sind folgende Dachneigungen zulässig:

Satteldach:	20° – 45° (auch versetztes Satteldach)
Walmdach:	15° – 45° (auch Krüppelwalmdach)
Pultdach:	7° – 15°
Flachdach:	0° – 15°

Für die unterschiedlichen Dachformen wurde die Höhe der baulichen Anlagen differenziert festgesetzt.

5.2.2 Dachdeckung

Zur Vermeidung von Blendwirkung und Integration der Neubauten in die vorhandene Bebauung sind glänzende und lichtreflektierende Materialien ausgeschlossen. Die aktive Nutzung von Sonnenenergie ist dabei allgemein zulässig. Flach- und Pultdächer sind zur Förderung des naturnahen Umgangs mit Niederschlagswasser extensiv zu begrünen

5.2.3 Dachaufbauten

Für eine harmonische Ausprägung der Dachzone wurden in den Festsetzungen Regelungen für Größe und Abstände der Dachaufbauten getroffen. Des Weiteren wurde die zulässige Anzahl von Dachantennen festgelegt. Freileitungen sind unzulässig.

5.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

5.3.1 Einfriedungen

Zur Wahrung eines einheitlichen Straßenraumcharakters und zur Vermeidung von zu starkem visuellem Abschotten der Baugrundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum werden Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen.

5.3.2 Gestaltung von Nebenanlagen

Um den öffentlichen Straßenraum nicht durch die den Privatgrundstücken zuzuordnenden Nebenanlagen – hier bewegliche Abfallbehälter – zu belasten, werden Festsetzungen zur Platzierung dieser Nebenanlagen auf den Privatgrundstücken getroffen.

5.3.3 Gestaltung von Garagenzufahrten

Um den öffentlichen Raum nicht durch hineinragende, vor den Garagen abgestellte Fahrzeuge zu belasten, und die Platzierung eines offenen Stellplatzes vor den Garagen zu sichern, werden Maßnahmen für einen Stauraum von mindestens 5 m vor den Garagen getroffen. Die Versiegelung durch private Erschließungsflächen soll durch wasserdurchlässige Gestaltung minimiert werden.

5.4 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zur Werbeanlagen sollen eine optische Verunstaltung des Straßenbildes vermeiden. Außerdem soll die vornehmliche Wohnnutzung nicht beeinträchtigt werden.

6 Gutachten

Bei der Aufstellung des Ursprünglichen Bebauungsplans wurden ein artenschutzrechtliches Gutachten und eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellt (Büro Wick und Partner, Juli 2010).

Aufgestellt:

Möckmühl, den 29.09.2015

Die Stadt:

Der Planfertiger:
Kehle Ingenieurbüro GmbH
Keltergasse 5, 74861 Neudena
Mail: neudena@kehle-ing.de

Ausfertigung:

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss
des Gemeinderates vom 29.09.2015 überein.

Möckmühl, den 29.09.2015

Der Bürgermeister:

(Siegel)

