Gemeinde Offenbach/Queich

Bebauungsplan "Hinter der Kirche" 1. Änderung

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Endfassung

15.11.2016

Begründung

Pröll - Miltner GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

07OBQ16040
Gemeinde Offenbach/Queich
Bebauungsplan „Hinter der Kirche“, 1. Änderung

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 1
Vorbemerkungen 2
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes 3
2 Lage und Größe des Plangebietes 4
3 Übergeordnete Planungen 4
4 Schutzvorschriften und Restriktionen 4
4.1 Schutzgebiete und Biotope 4
4.2 Hochwasserschutz 4
4.3 Denkmalschutz 4
4.4 Altlasten 4
5 Beschreibung der Umweltauswirkungen 5
6 Planungsrechtliche Festsetzungen 5
6.1 Pflanzgebote 5
7 Örtliche Bauvorschriften 5
8 Städtebauliche Kenngrößen 5

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2016 (BGBl. I S. 1666)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 477)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

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

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

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan „Hinter der Kirche“ wurde die planungsrechtliche Grundlage zur Schaffung eines neuen Wohngebietes am südlichen Rand der Gemeinde Offenbach gelegt. Der Bebauungsplan sieht die Entwicklung von ca. 65 Bauplätzen vor, die über Stichstraßen ohne Durchgangsverkehr erschlossen werden. Der Bebauungsplan wurde 2013 als Satzung beschlossen. Inzwischen ist die Erschließung des Gebietes abgeschlossen, die baureifen Grundstücke werden sukzessive vorwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut.

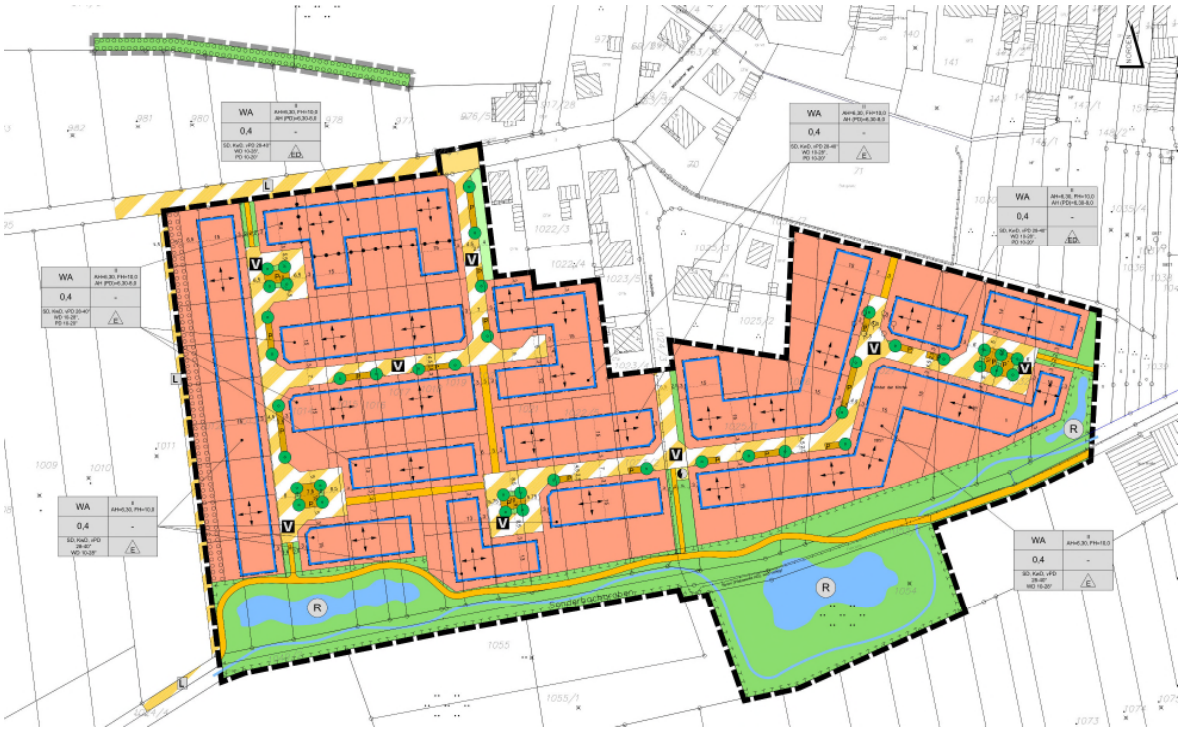

Bild 1: Urfassung des Bebauungsplanes „Hinter der Kirche“

Im Vorfeld des Bebauungsplanes wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, in dem die Bebauungsstruktur des zukünftigen Baugebietes festgelegt wurde. Aufbauend auf diesem Konzept wurde der Bebauungsplan erarbeitet und die Baufenster festgelegt. Im Zuge der derzeitigen Umsetzung wurde von einigen Bauwilligen der Wunsch geäußert, in geringer Abweichung von dem ursprünglichen Konzept zu bauen. Da die Grundstruktur der Planung hierdurch nicht verändert wird, sollen im Zuge einer Änderung des Bebauungsplanes einige geringfügige Erweiterungen von Baufenstern vorgenommen werden. In diesem Zuge soll auch die gestalterische Aufteilung der Straßenräume der tatsächlichen Realisierung angeglichen werden.

Für das Plangebiet besteht inzwischen eine neue Katastergrundlage, in der die umgelegten Baugrundstücke enthalten sind. Diese dient als Grundlage für die vorliegende Änderung, wodurch sich geringfügige Abweichungen von den bisherigen Flächenabgrenzungen ergeben. Diese sind jedoch unerheblich.

Da mit den genannten Punkten die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht verändert werden, kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung kann somit entfallen.

2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet wird gegenüber der Urfassung des Bebauungsplanes nicht verändert. Die Plangröße beträgt weiterhin 5,13 ha.

Bild 2: Katasterauszug mit Geltungsbereich

3 Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Offenbach ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

4 Schutzvorschriften und Restriktionen

4.1 Schutzgebiete und Biotope

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotope

4.2 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsbereiches eines hundertjährlichen Hochwassers (HQ_{100})

4.3 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 17 DSchG wird hingewiesen.

4.4 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

5 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Für die Urfassung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und Auswirkungen auf den Naturhaushalt in einem Umweltbericht dargelegt. Im Zuge der vorliegenden Änderung werden lediglich einige Baugrenzen geringfügig verändert sowie die gestalterische Aufteilung des Straßenraumes der realisierten Ausführung angeglichen. Weitergehende Auswirkungen auf den Naturhaushalt ergeben sich durch diese Änderungen nicht.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hinter der Kirche“ werden mit Ausnahme des unten aufgeführten Punktes unverändert in die vorliegende 1. Änderung übernommen.

6.1 Pflanzgebote

Der bisherige Bebauungsplan sah zwingend eine Fassadenbegrünung an Haupt- und Nebengebäude vor. Da diese häufig zu Problemen in der Umsetzung führt, wird ergänzend festgesetzt, dass als Ersatz für eine Fassadenbegrünung auch eine gleichwertige Heckenbepflanzung vorgenommen werden kann.

7 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hinter der Kirche“ werden unverändert in die vorliegende 1. Änderung übernommen.

8 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	5,13 ha	100,0 %
Bauflächen	3,21 ha	62,6 %
Öffentliche Grünflächen	1,20 ha	23,4 %
Verkehrsflächen	0,72 ha	14,0 %