

Begründung

**zum Bebauungsplan „Hummelberg II“, 1. Änderung,
Gemeinde Meckesheim, Ortsteil Mönchzell**

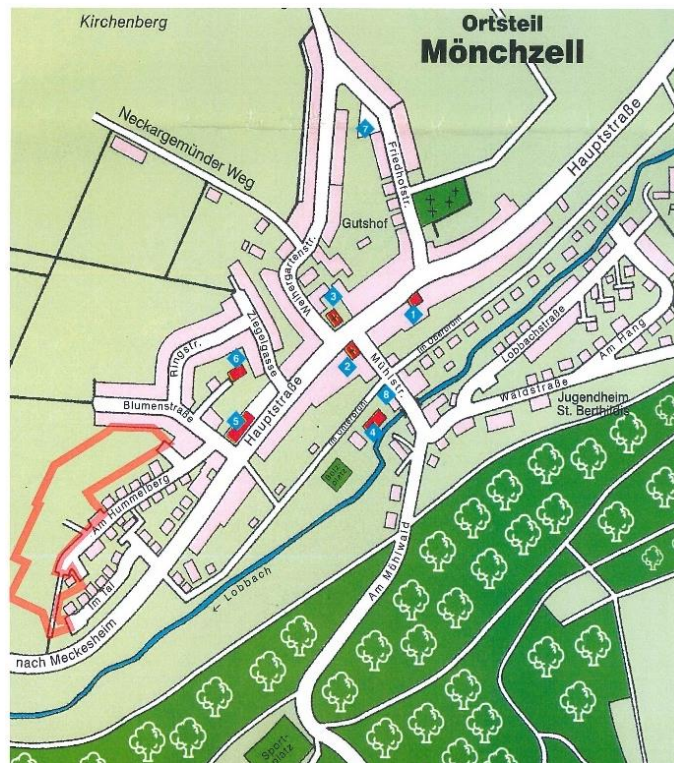
I. Bestehende Planungsrecht, Zweck der Bebauungsplan-Änderung

Der Bebauungsplan „Hummelberg II“ der Gemeinde Meckesheim und die „Örtlichen Bauvorschriften“ konnten nach den erfolgten Satzungsbeschlüssen vom 22.07.2020 durch die ortsübliche Bekanntmachung am 07.08.2020 in Kraft treten. Auf der Grundlage des hieraufhin erstellten Umlegungsplanes wurde die Erschließungsplanung durchgeführt und das Baugebiet erschlossen. Die Fertigstellung und damit die Einweihung des Neubaugebietes „Hummelberg II“ konnte durch die Gemeinde Meckesheim im März 2022 begangen werden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes geht die Gemeinde Meckesheim auf die im Zuge der Erschließungsplanung konkretisierten und zwischenzeitlich realisierten Höhenlagen der Erschließungsstraßen ein. Mit der punktuellen Planergänzung soll zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes ein Entstehen von Gebäuden mit zu hohen Außenwänden vermieden, bzw. für das Flurstück 2893 ein zu großer Bodenabtrag vermieden werden.

II. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Baugebietes „Hummelberg II“ liegt im Süd-Westen des Ortsteiles Mönchzell. Er schließt unmittelbar an das in den achtziger Jahren aufgesiedelte Plangebiet „Hummelberg“ und damit an den bisherigen Ortsrand an.



Ortsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches

III. Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren der ersten Änderung des Bebauungsplanes „Hummelberg II“ wird auf der Grundlage des § 13 BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im „vereinfachten Verfahren“ durchgeführt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Planänderung Erhaltungsziele und Schutzzwecke von „NATURA 2000-Gebieten“ beeinträchtigt werden.

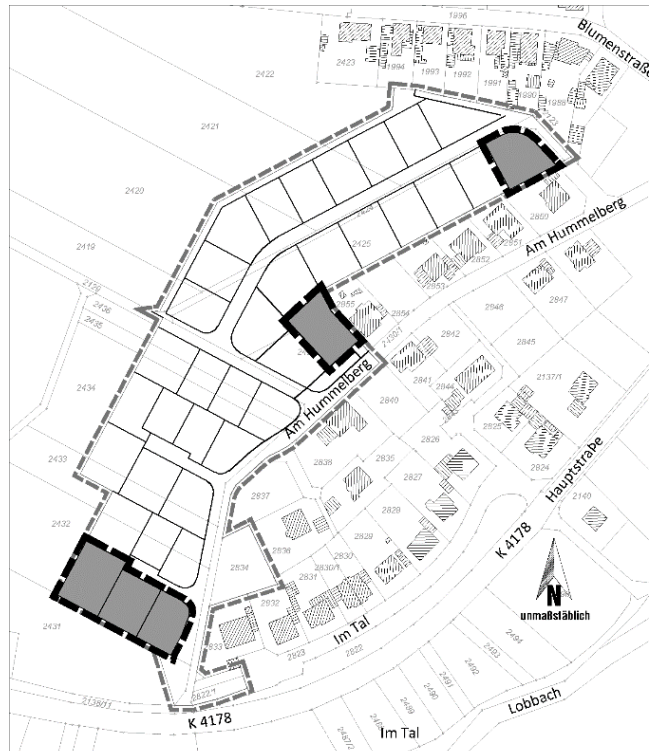
Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Ausarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB wird abgesehen.

Grundlagen für die Änderung des Bebauungsplanes sowie für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.32017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I. S. 4147), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 ((BGBl. I. S. 1802), die Gemeindeverordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02.12.2020 (GBI.S. 1095), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1902).

Von der Änderung nicht betroffen sind die Schriftlichen Festsetzungen sowie die Satzung über Örtliche Bauvorschriften. Diese behalten in Ihrer Ursprungsfassung uneingeschränkt ihre Gültigkeit.

IV. Inhalt der Bebauungsplan-Änderung

Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf die Modifizierung der zulässigen Traufhöhen, bzw. die Begrenzung sichtbarer Wandhöhen für die Flurstücke 2930 – 2932, 2893 und 2902.



Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Flurstück Nr. 2893 („Am Hummelberg“) eine nicht zu überschreitende Traufhöhe von 6,0 m fest. Bezugspunkt hierfür ist gemäß der Schriftlichen Festsetzungen die Mittelachse der Erschließungsstraße „Am Hummelberg“. Die Einhaltung dieser Festsetzung hätte aufgrund der topografischen Begebenheiten zur Folge, dass die in Richtung Nord-Westen ausgerichtete Traufe lediglich ca. 1,50 m oberhalb des vorhandenen Geländes liegen würde und damit umfangreiche Geländeabtragungen erforderlich wären. **Mit diesem Hintergrund wird für das Flurstück Nr. 2893 die maximal zulässige Traufhöhe von 6,0 m auf 7,0 m angehoben.**

Anmerkung:

Bezugspunkt für die Festsetzung maximal zulässiger Traufhöhen ist die Mittelachse der an das jeweilige Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche mit einer Erschließungsfunktion. Die nach Abschluss der Erschließungsmaßnahme nunmehr im Plangebiet vorhandenen Straßenhöhen (Mittelachse des Fahrbahnbereiches) werden redaktionell im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

Für die im zeichnerischen Teil der Anlage dieser Begründung gekennzeichneten Flurstücke südlich der Straße „Am Steinbruch“ sowie für das Grundstück Flurstück Nr. 2902 wird die ergänzende Festsetzung einer nicht zu überschreitenden Wandhöhe in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzung wird begründet mit dem Umstand, dass es sich im Zuge der Erschließungsplanung als sinnvoll herausgestellt hat, die Straße, entgegen der bestehenden Topografie, von der Einmündung in die Hauptsammelstraße „Am Hummelberg“ nicht fallen, sondern ansteigen zu lassen.

Da der Bezugspunkt der nicht zu überschreitenden Traufhöhe auch hier die Mittelachse der öffentlichen Verkehrsfläche ist, wären in diesem Bereich, als Folge der veränderten Höhenlage der Straße, bei den allermeisten Dachformen dreigeschossige Wandscheiben entstanden.

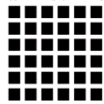
Um eine Überprägung des Landschaftsbildes zu vermeiden, begrenzt der Bebauungsplan hier zukünftig, neben der Festsetzung zulässiger Traufhöhen, die Höhe sichtbarer Wandscheiben auf ein Maß von 7,50 m. Dieses ist zu messen von der an das Gebäude zukünftig angrenzenden Geländehöhe bis zur Unterkante der tragenden Dachkonstruktion.

Die Ziffer 2.2 der Örtlichen Bauvorschriften verhindern in diesem Kontext ein Entstehen zu hoher Stützwände (maximal zulässige sichtbare Höhe 1,50 m) und beinhaltet darüber hinaus die Vorgabe, dass ein solches Element einen Mindestabstand von 1,50 m zur Außenwand eines Gebäudes aufweisen muss, damit deren Höhe nicht auf das Maß von 7,50 m anzurechnen ist.

V. Erschließungsbeiträge

Die erste Änderung des Bebauungsplanes „Hummelberg II“ löst für die Grundstückseigentümer innerhalb des Geltungsbereiches **nicht die Erhebung zusätzlichen Erschließungsbeiträge** gemäß des § 121 ff. BauGB aus.

Aufgestellt : Sinsheim, 26.01.2022 / 20.07.2022 – Glup/Schiev

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Maik Brandt, Bürgermeister

Architekt