



Stadt

Neuenstadt a. K.

Landkreis Heilbronn

Bebauungsplan

„Daistler III – 1. Änderung“

Gemarkung Neuenstadt a. K.

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 23.09.2024 / 25.11.2024

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner



Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de

INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Änderungsbereich	2
4.	Umfang der Planänderungen	2
5.	Auswirkungen der Planung	3
6.	Angaben zur Planverwirklichung	3

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Der Bebauungsplan „Daistler III“ ist mit der Bekanntmachung am 29.05.2024 in Kraft getreten.

Für die Bereiche der Einzel- und Doppelhäuser (Nutzungsschablone Nr. 1), der Gartenhofhäuser (Nutzungsschablone Nr. 3), der Leanhäuser (Nutzungsschablone Nr. 4) sowie der Doppelhäuser (Nutzungsschablone Nr. 8) sind Stellplätze lediglich innerhalb der durch Baugrenzen und -linien festgesetzten Baufelder zulässig.

Da insbesondere in diesen Quartieren aufgrund der dort angeordneten Bau- und Nutzerstruktur ein eher hoher Stellplatzbedarf zu erwarten ist, soll im Sinne einer größeren Flexibilität die Zone zwischen Baufeld und angrenzendem Straßenraum ergänzend zur Anordnung von Stellplätzen genutzt werden können.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Änderung des Bebauungsplans soll die zusätzliche Unterbringung von Stellplätzen außerhalb der Baugrenzen in der Vorgartenzone im Anschluss an die (Anlieger-)Straße gemäß dem städtebaulichen Konzept ermöglichen, um den Stellplatznachweis zu erleichtern und mehr Flexibilität bei der Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen. Zudem wird damit Konflikten im Straßenraum vorgebeugt.

2. Verfahren

Bei der Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt, daher wird die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

3. Änderungsbereich

Das Gebiet der Planänderung erstreckt sich über einen Teil des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Daistler III“ am südlichen Siedlungsrand der Kernstadt.

Der Änderungsbereich ist in Anlage 2a sowie in Abbildung 1 dargestellt und umfasst gemäß Planeintrag die Flächen des allgemeinen Wohngebiets mit Einzel- und Doppelhäusern (Nutzungsschablone Nr. 1), Gartenhofhäusern (Nutzungsschablone Nr. 3), Leanhäusern (Nutzungsschablone Nr. 4) sowie Doppelhäusern (Nutzungsschablone Nr. 8).

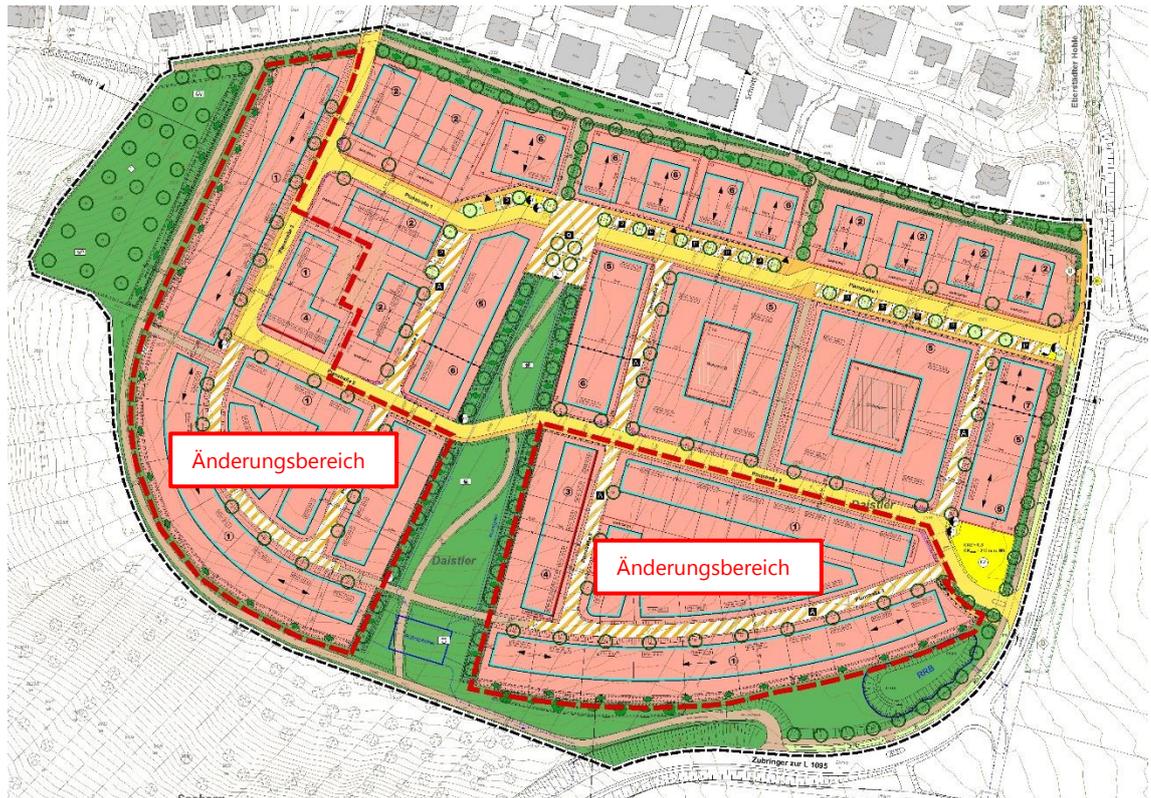


Abb. 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Daistler III“ mit Abgrenzungsbereich der 1. Änderung

4. Umfang der Planänderungen

Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird lediglich die textliche Festsetzung unter Ziffer 4.1 dahingehend ergänzt, dass im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser (Nutzungsschablone Nr. 1), der Gartenhofhäuser (Nutzungsschablone Nr. 3), der Leanhäuser (Nutzungsschablone Nr. 4) sowie der Doppelhäuser (Nutzungsschablone Nr. 8) Stellplätze zusätzlich zwischen der Straßenverkehrsfläche oder der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Anliegerstraße, gemäß Planeintrag) und der angrenzenden Baugrenze oder Baulinie zulässig sind.

Die weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Daistler III“ sowie die bisherige Festsetzung unter Ziffer 4.1 behalten ihre Gültigkeit.

5. Auswirkungen der Planung

Durch die Bebauungsplanänderung wird lediglich die Zulässigkeit von Stellplätzen im Bereich zwischen der Straßenverkehrsfläche bzw. Anliegerstraße und der Baugrenze bzw. Baulinie ergänzend geregelt. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Daistler III“ enthaltenen Festsetzungen wie z.B. zum Überbauungsgrad der Grundstücke (GRZ) behalten ihre Gültigkeit. Durch die Änderung ergeben sich daher keine Eingriffswirkung oder Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft oder Klima.

Auf eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung oder Artenschutzrechtlichen Prüfung kann daher verzichtet werden.

6. Angaben zur Planverwirklichung

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2024 abgeschlossen werden. Erschließungs- oder bodenordnerische Maßnahmen werden nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Neuenstadt a. K., den 26.11.2024

DIE STADT:

Stadtverwaltung Neuenstadt a. K.
Hauptstraße 50
74196 Neuenstadt a. K.
E-Mail: post@neuenstadt.de

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBahnSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de