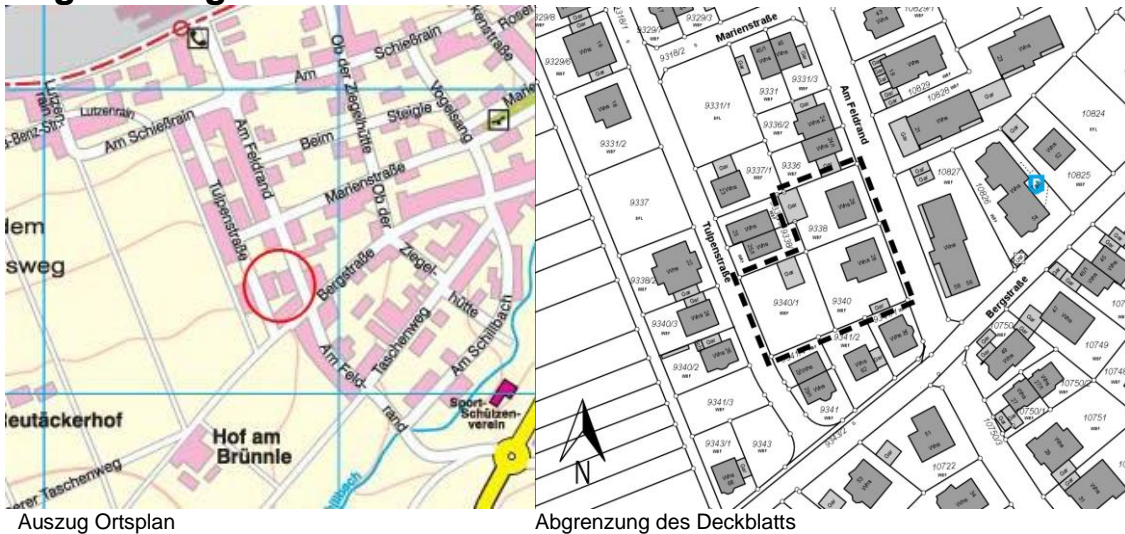


2. Deckblatt zum Bebauungsplan „Am Feldrand“, Gemarkung Niefern

Begründung



Auszug Ortsplan

Abgrenzung des Deckblatts

1. Anlass und Ziel der Planung

Im Ortsteil Niefern befindet sich der ausgewiesene Bebauungsplan „Am Feldrand“, rechtskräftig seit 30.09.1999. Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes befinden sich die Grundstücke Flst.Nr. 9338 und 9340, welche bereits zu Verfahrensbeginn mit einem Wohnhaus bebaut waren, sowie das Grundstück Flst.Nr. 9340/1, welches bereits mit einer Garage bebaut war. Im Planteil des Bebauungsplanes haben alle unbebauten Grundstücke Baugrenzen erhalten, welche bei Beachtung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 einige Varianten zur Platzierung eines Neubaus ermöglichen. Die Baugrenzen bei den drei bereits (teil)bebauten Grundstücken wurden dagegen erheblich eingeschränkt.

Der Antrag auf Anbau eines Gebäudes beim eigentlich ausreichend großen Grundstück Flst.Nr. 9340 konnte aufgrund der erheblichen Überschreitung der Baugrenze nicht von der zuständigen Baurechtsbehörde erteilt werden, da aufgrund der erheblichen Überschreitung die Grundzüge der Planung berührt werden. Zur Vermeidung von Neuerschließungen im bislang unverplanten Außenbereich sollen bestehende innerörtliche Flächenreserven aktiviert werden. Der Gemeinderat hat daher beschlossen, für die drei Grundstücke ein Deckblatt-Verfahren durchzuführen. Im Planteil werden hierbei die Baufenster und Garagenbaufenster analog zu den weiteren Baufenstern innerhalb des Bebauungsplanes angeglichen. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

2. Verfahren und Rechtsgrundlage

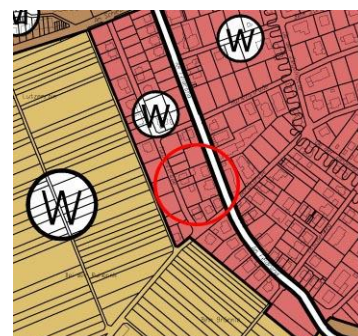
Die Planänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Durch die geplante Anpassung der Baugrenzen ohne Erweiterung der zulässigen Baumasse werden die Grundzüge der Bauleitplanung nicht berührt. Gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB wird auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 verzichtet.

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 27.07.2021 mit Bekanntmachung am 06.08.2021. Die Behördenbeteiligung erfolgte mit Schreiben vom , die öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgt in der Zeit vom 03.01. bis 02.02.2022.

3. Flächennutzungsplan

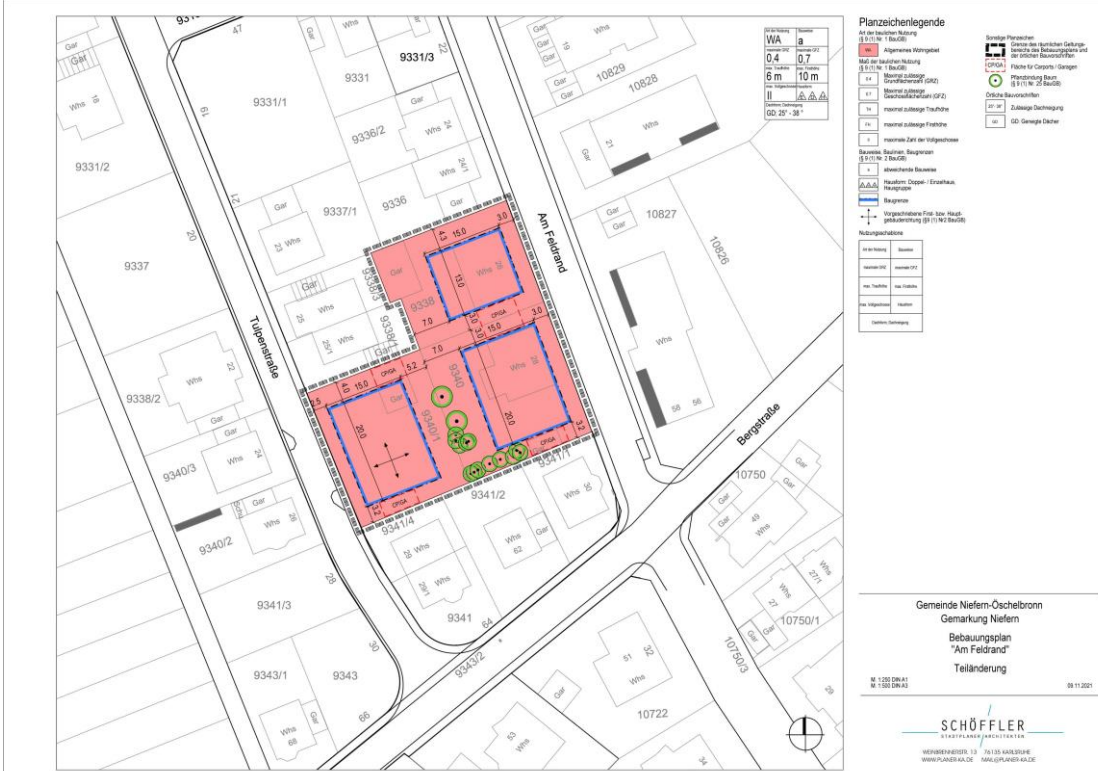
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der Bauleitplan ist aus dem FNP entwickelt, eine Änderung bzw. Anpassung ist nicht erforderlich.

Auszug Flächennutzungsplan



4. Änderungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Planteil wird als Deckblatt im Bereich der drei betreffenden Grundstücke ersetzt.



Deckblatt

Die Textlichen Festsetzungen bleiben unverändert.

5. Umweltbelange

Durch die Vergrößerung der überbaubaren Flächen werden keine ausgewiesenen Schutzbereiche tangiert. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Pflanzbindungen bleiben vollumfänglich bestehen. Allein durch die Vergrößerung der Baufenster wird keine erhöhte Inanspruchnahme von Flächen generiert, da die zulässige überbaubare Grundfläche von 0,4 unverändert bleibt.

Durch die planerische Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt keine direkte Flächeninanspruchnahme, daher kann von einer artenschutzrechtlichen Prüfung abgesehen werden. Bei der tatsächlichen Inanspruchnahme im Rahmen einer Bebauung ist der Eingriff durch den Bauherrn zu prüfen.

Gemäß § 13 (3) wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

6. Maßnahmen

Resultieren nicht aus diesem Deckblatt.

gez. B. Förster

Niefern-Oschelbronn, 04.03.2022