



Stadt Niedernhall
Hohenlohekreis

Bebauungsplan
„Giebelheide 3 – 1. Änderung“

Gemarkung Niedernhall

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf vom 25.03.2024

1.) Anlass und Planungsziele

1.1) Planungserfordernis

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Giebelheide 3“ geht auf eine Zeit zurück, in der günstige Zinsen und geringe Baukosten, zu einer Nachfrage von großen Wohneinheiten führten. Aus diesem Grund wurden auch die einzelnen Grundstücksflächen (N2) mit einer Fläche von 1281 m² bis 1740 m² vermessen, um ein großzügiges Bauen zu ermöglichen.

Im Bebauungsplan Giebelheide 3 wurden für die 9 Mehrfamilienbauplätze max. 6 Wohneinheiten zugelassen. Aufgrund der Entwicklung seit Satzungsbeschluss (gestiegene Baukosten, gestiegene Zinsen, gesunkene Nachfrage, etc.) und weiterbestehender Wohnungsknappheit ist die Anzahl der Wohneinheiten von 6 auf 8 erhöhen. Dadurch kann man den vorher genannten Veränderungen entgegensteuern und den dringend benötigten Wohnraum schaffen. Die Baukosten können auf kleinere Wohneinheiten verteilt werden, die dann auch für die Wohnungseigentümer bezahlbar sind.

Die weiteren Festsetzungen u. a. Traufhöhe, Gebäudehöhe und Firsthöhe bleiben gleich. Bei den Vorschriften zu der Anzahl der Stellplätze ist es erforderlich, bei kleineren Wohneinheiten eine geringere Anzahl von Stellplätzen festzusetzen, da erfahrungsgemäß bei kleineren Wohneinheiten nicht immer 2 Stellplätze notwendig sind.

1.2) Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Bebauungsplanänderung soll die Festsetzung die Beschränkung der Wohneinheiten für die zweigeschossige Bebauung (N2) von 6 Wohnungen auf 8 Wohnungen geändert werden.

Der Bebauungsplan „Giebelheide 3“ setzt im Textteil, Örtliche Bauvorschriften, in Ziffer 3.8 für die zweigeschossige Bebauung (N2) die Anzahl der notwendigen Stellplätze auf mindestens 2 Stellplätze fest. Durch die Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten von 6 auf 8 ist der Stellplatznachweis wie folgt zu erbringen:

Wohneinheiten unter 65 m ²	min. 1,5 Stellplätze
Wohneinheiten über 65 m ²	min. 2 Stellplätze

Sofern sich bei Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden.

2.) Verfahren

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

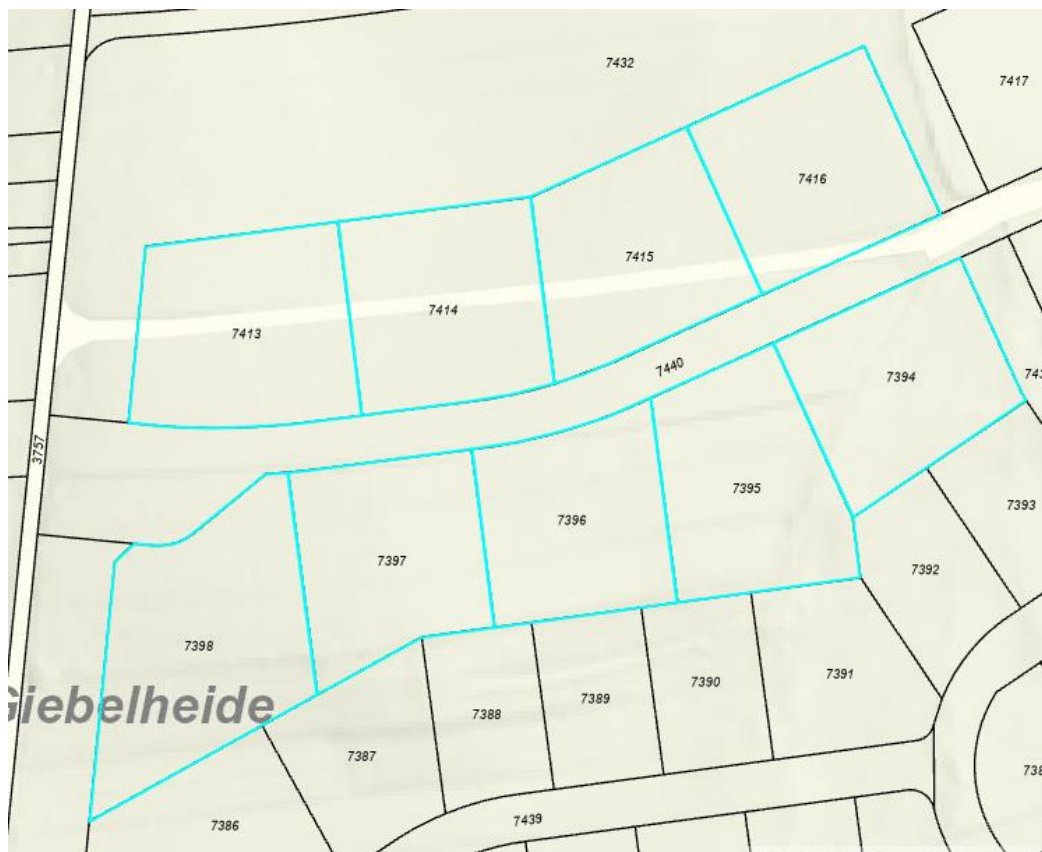
Im vereinfachten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen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

3.) Plangebiet

3.1) Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 1,2 Hektar.

Maßgebend für den betroffenen Änderungsbereich ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Änderungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Die Planänderung umfasst die 9 Flurstücke 7394, 7395, 7396, 7397, 7398, 7413, 7414, 7415, 7416.



3.2) Bestandssituation

Die von der Änderung 7394, 7395, 7396, 7397, 7398, 7413, 7414, 7415, 7416 betroffenen Grundstücke sind derzeit noch nicht bebaut. Sie liegen im Giebelwieseweg im nördlichen Bereich des Plangebietes.

3.3) Seitheriges Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Giebelheide 3“ wurde am 02.03.2018 mit Bekanntmachung rechtskräftig.

4.) Umfang der Planänderung

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB geändert. Wie bereits vorstehend beschrieben, können die betroffenen Grundstücke mit bis zu 6 Wohneinheiten bebaut werden. Nach der Änderung sind es max. 8 Wohneinheiten. Weiter wird die Anzahl der geforderten Stellplätze für diesen Bereich geändert. Je nach Größe der Wohneinheit sind min. 1,5 Stellplätze oder 2 Stellplätze zu bringen.

Wohneinheiten unter 65 m²

min. 1,5 Stellplätze

Wohneinheiten über 65 m²

min. 2 Stellplätze

Sofern sich bei Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden.

5.) Auswirkungen der Planung in Bezug auf Umwelt, Natur und Landschaft

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Durch die Planänderung erfolgt lediglich eine Änderung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden. Für die Naturschutzgüter ergeben sich damit gegenüber dem bisherigen Planungsrecht keine neuen Auswirkungen. Der Grad der zulässigen Bebauung und Versiegelung der bereits bebauten Flächen ändert sich nicht. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird somit als nicht erforderlich erachtet.

Aufgestellt:

Niedernhall, den

Achim Beck
Bürgermeister