

ENTWURF

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN 'BOXTAL- BRUNNENGASSE'

Stadt Freudenberg
Main- Tauber- Kreis

Stand: 15. August 2019

Inhalt

1	Planungsanlass und Ziele der Planung	2
2	Plangebiet	2
2.1	Lage, Größe und räumliche Abgrenzung	2
3	Übergeordnete Planungen	3
3.1	Regionalplan	3
3.2	Flächennutzungsplan	3
4	Textliche Festsetzungen nach §9 BauGB	3
4.1	Erläuterungen zur Art der baulichen Nutzung	3
4.2	Erläuterungen zum Maß der baulichen Nutzung	3
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	3
5	Örtliche Bauvorschriften - Gestaltung	3
6	Erschließung	4
7	Bodenordnung	4
8	Naturschutz und Artenschutz	4
9	Abwägung	4

1 Planungsanlass und Ziele der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen am westlichen Ortsrand von Boxtal durch die Einbeziehung von zwei Flurstücken die Möglichkeit zur Errichtung eines Wohnhauses geschaffen werden. Die Flurstücke 1863 und 1864 liegen südöstlich des Friedhofs und sind Bestandteil einer hängigen Grünfläche am Ortsrand.

Mit dem Lückenschluss am westlichen Ortsrand sollen die unbeplanten Flächen in einen großzügigen Bauplatz nach §4 BauNVO umgewidmet werden.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt, um die bestehende Nachfrage nach Baugrundstücken in Boxtal zu befriedigen.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens nach §13b BauGB sind, dass die maximal zulässige Grundfläche weniger als 1 ha beträgt und dass das Plangebiet sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt. Diese Voraussetzungen treffen zu.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

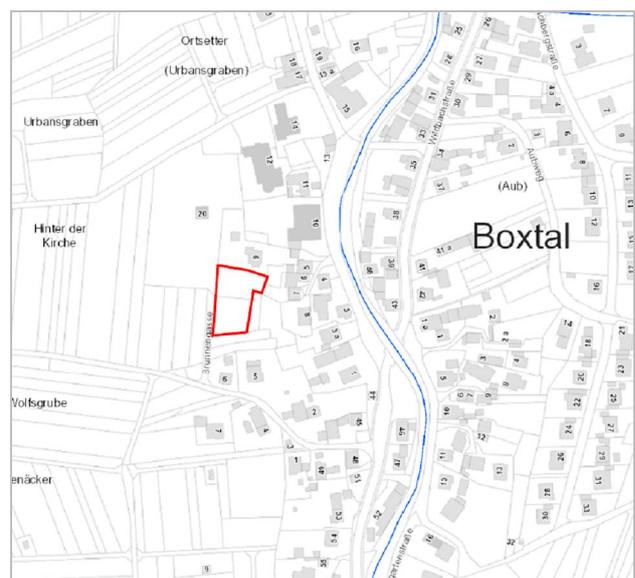
Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kann gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB grundsätzlich im beschleunigten Verfahren abgesehen werden.

2 Plangebiet

2.1 Lage, Größe und räumliche Abgrenzung

Das Plangebiet besitzt eine Größe von 1.300 m² und besteht aus Wiesenflächen mit Streuobstbestand. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1863 und 1864.

Die Fläche liegt an der Brunnengasse, welche westlich des Plangebiets verläuft. Im Norden und Süden grenzen bebaute Flächen an, im Osten befindet sich ein schmaler Grüngürtel zwischen der Bebauung an der Kirchstraße und dem Plangebiet.



Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden- Württemberg (2019)

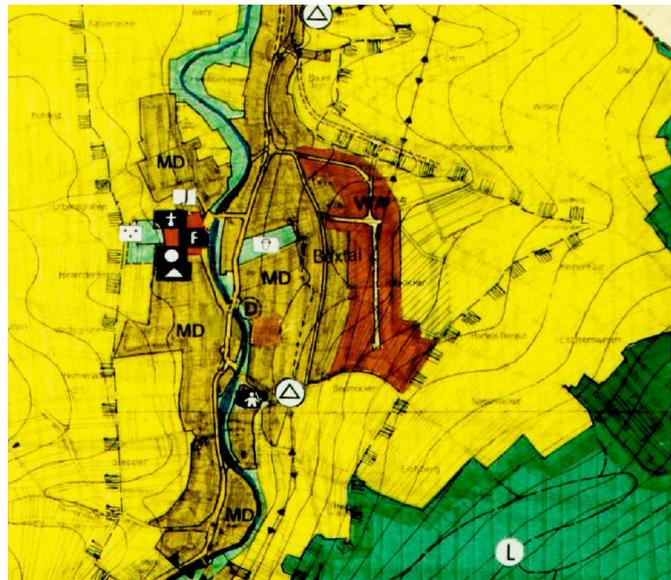
3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

Boxtal sind im Regionalplan Heilbronn- Franken 2020 keine besonderen Funktionen zugeordnet, das Umfeld ist Bestandteil eines Vorbehaltsgebiets für Erholung.

3.2 Flächennutzungsplan

In rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Freudenberg aus dem Jahr 1983 ist das Plangebiet Bestandteil des großflächig als gemischte Baufläche festgesetzten Dorfgebiets. Derzeit befindet sich der Flächennutzungsplan in der Neuaufstellung, in diesem Zuge soll das Plangebiet entsprechend der geplanten Nutzung als WA- Gebiet dargestellt werden.



4 Textliche Festsetzungen nach §9 BauGB

4.1 Erläuterungen zur Art der baulichen Nutzung

Im Planbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Dabei wurden alle Ausnahmen in den Bauflächen ausgeschlossen.

4.2 Erläuterungen zum Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) geregelt. Die Angaben der GRZ sind als Höchstgrenze festgelegt.

Die maximale Gebäudehöhe wird über die zulässigen Wandhöhe geregelt.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Plangebiet ist eine offene Bauweise nach §22(2) BauNVO festgesetzt. Im Lageplan wurde die Baugrenze eingezeichnet und mit einer Bemaßung versehen.

5 Örtliche Bauvorschriften - Gestaltung

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Die Dacheindeckung muss ohne reflektierende und spiegelnde Materialien ausgestaltet werden. Ausnahmen werden lediglich für Solar- und Photovoltaikanlagen zugelassen, um den Anforderungen des § 1 (6) Nr.7f BauGB gerecht zu werden.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes werden zudem unbeschichtete Metalleindeckungen ausgeschlossen, zudem sollten zur Verminderung der Oberflächenversiegelung Park- und Abstellflächen mit wasserdurchlässigen Materialien ausgestaltet werden.

Zur harmonischen Integration in die Ortsrandbebauung erfolgt eine Festlegung der Fassadengestaltung hinsichtlich des äußeren Erscheinungsbildes durch die zulässige Spanne des Hellbezugswertes.

6 Erschließung

Der neu entstehende Bauplatz wird über die Brunnengasse erschlossen.

7 Bodenordnung

Die Flurstücke befinden sich im Eigentum des Bauwilligen, deshalb wird keine Bodenordnung notwendig.

8 Naturschutz und Artenschutz

Im Anschluss an den westlichen Ortsrandbereich kommt das Landschaftsschutzgebiet `Freudenberg` in einem Abstand von etwa 40m zu liegen.

Durch die geplante zusätzliche Wohnbebauung sind keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet zu erwarten.

Bei der notwendigen artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 und 45 BNatSchG für das Plangebiet wurden mögliche Beeinträchtigungen oder Störungen überprüft. Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden durch die saP mit Stand vom 15.08.2019:

- V1** Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 BNatSchG ist der Baubeginn und die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit der heimischen Vögel im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.
- V2** Die Rodung von Gehölzen erfolgt außerhalb der Brut- und Nistzeiten von Vögeln und Wochenstubenzeiten von Fledermäusen in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar.
- V3** Die Rodung der Wurzelstöcke sowie die Entfernung aller möglicherweise als Quartier oder Unterschlupf bietenden Strukturen (v.a. Erdbaumaßnahmen) hat zu Beginn der Vegetationsperiode bei Temperaturen über 5 ° C zu erfolgen, damit winterstarre Reptilien abwandern können.

9 Abwägung

Durch den Bebauungsplan `Boxtal- Brunnengasse` sind keine Beeinträchtigungen der verschiedenen Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege, des Klimaschutzes und des Ortsbildes ersichtlich.

Durch diese Nachverdichtungsmaßnahme kann ein Bauplatz im Ortsrandbereich geschaffen und im Gegenzug Außenbereichsflächen geschont werden.

Freudenberg, den

1. Bürgermeister Roger Henning