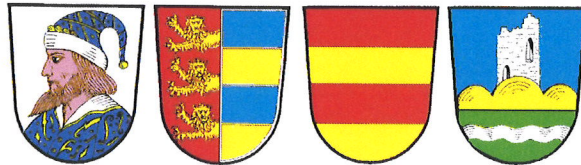


Markt Heidenheim



1. Änderung des Bebauungsplanes „Hechlingen Sandsiedlung IV“ in Hechlingen a. See

BEGRÜNDUNG

Ausfertigung vom 22.11.2022

1. Ziel und Zweck der Planung

Der Marktgemeinderat des Marktes Heidenheim hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan „Hechlingen Sandsiedlung IV“, in Kraft getreten mit Bekanntmachung vom 12.04.1995, inhaltlich in Bezug auf die Aufnahme der Höheneinstellung für Garagen und Nebengebäude zu ändern. Ziel ist es für die Grundstücke nördlich der Erschließungsstraße die Errichtung von Grenzbebauungen auf Höhe der Erschließungsstraße zu ermöglichen.

2. Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert. Die Kriterien der §§ 13a und 13b BauGB wurden geprüft und sind erfüllt:

- Die festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 10.000 m².
- Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen (hier: Allgemeines Wohngebiet) auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
- Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die nach Bundes- oder Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder einer Vorprüfung des Einzelfalls unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Gemäß § 13a BauGB i.V. m. § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Ebenso wird auf die förmliche Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

3. Erläuterung und Begründung der Änderung

Höheneinstellung Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen:

Zur Höheneinstellung der Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen (einschließlich Grenzbebauungen) wird festgesetzt, dass für die Grundstücke nördlich der Erschließungsstraße die Oberkante des Fertigfußbodens der Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen im Erdgeschoss in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite maximal 0,30 m über der Fahrbahnhöhe der Erschließungsstraße (Lindenweg) liegen darf. Die straßenzugewandte Gebäudeseite der Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen darf hierbei maximal 7,00 m von der Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße (Lindenweg) entfernt sein. Es soll dadurch der untere Bezugspunkt für die Bemessung der Abstandsflächen und der mittleren Wandhöhe von 3 m abweichend vom natürlichen Gelände, geregelt werden.

Damit sollen, aufgrund des abfallenden Geländeverlaufs von der Erschließungsstraße (Lindenweg) aus, unter anderem Grenzgaragen im Genehmigungsfreistellungsverfahren auf Höhe der Erschließungsstraße ermöglicht werden. In diesem Fall ist die Unterkellerung der Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen (einschließlich Grenzbebauungen) zulässig.

4. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Hechlingen Sandsiedlung IV“.

5. Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Hechlingen Sandsiedlung IV“ werden die Festsetzungen zur Bauweise der Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen so angepasst, dass auch auf den Baugrundstücken nördlich der Erschließungsstraße eine abstandsflächenkonforme Grenzbebauung mit Garagen, Nebengebäuden und Nebenanlagen (einschließlich Grenzbebauungen) möglich ist.

Durch die Bebauungsplanänderung sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Ebenso wurde bei der Bebauungsplanänderung darauf geachtet, dass sich für die bereits bestehende Bebauung keine unangemessene Beeinträchtigung ergibt.

6. Aufstellungsvermerk

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Hechlingen Sandsiedlung IV“ wurde ausgearbeitet von der

Verwaltungsgemeinschaft Hahnenkamm
Bauamt
Ringstr. 12
91719 Heidenheim

aufgestellt: 22.11.2022

Norbert Buckel, VGem Hahnenkamm

ausgefertigt:

Heidenheim, den _____

Susanne Feller, 1. Bürgermeisterin