



Gemeinde

# Neunkirchen

Neckar-Odenwald-Kreis

## Bebauungsplan

# „Langenwald – 4. Teiländerung“

Gemarkung Neunkirchen

## Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 11.01.2022

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

<b>1.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>1</b>
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Seitheriges Planungs- und Baurecht	1
<b>4.</b>	<b>Umfang der Änderungen</b>	<b>2</b>
<b>5.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>2</b>
5.1	Umwelt, Natur und Landschaft	2
5.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	2
<b>6.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>2</b>
6.1	Zeitplan	2

## 1. Anlass und Planungsziele

Im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan "Langenwald – 3. Teiländerung" werden komplexe Regelungen zur Ausbildung der Traufhöhen getroffen. Um Bauherren zukünftig einen größeren Gestaltungsspielraum einzuräumen, soll – auch im Hinblick auf den durch Dämmmaterialien zusätzlich benötigten Raum – auf eine Beschränkung der Traufhöhe auf 4,50 m (bergseits) bei eingeschossiger Bebauung verzichtet werden. Stattdessen sollen max. 5,00 m (bezogen auf die festgesetzte Bezugshöhe) zulässig sein. Ebenso wird auf eine Festsetzung zur sichtbaren (talseitigen) Traufhöhe verzichtet, da eine Überprüfung der Einhaltung im Rahmen des Bauantrags oft nicht praktikabel ist.

Im Rahmen der Änderung sollen zudem zur flexiblen Dachgestaltung von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen begrünte Flachdächer zugelassen werden. Die Begrünung von Flachdächern wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus und dient der Retention von Niederschlagswasser.

## 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 § 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. Plangebiet

### 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich ca. 750 m nördlich des Ortskerns von Neunkirchen, südöstlich der Stolzeneckstraße.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der beigefügte Abgrenzungsplan.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,66 ha.

### 3.2 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Das Plangebiet liegt im Bereich des seit 06.02.2020 rechtskräftigen Bebauungsplans "Langenwald – 3. Teiländerung".

## 4. Umfang der Änderungen

- Verzicht auf eine Beschränkung der Traufhöhe auf 4,50 m bei eingeschossiger Bauweise.
- Verzicht auf eine Regelung der sichtbaren Traufhöhe talseits.
- Begrünte Flachdächer für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen werden zugelassen.

## 5. Auswirkungen der Planung

### 5.1 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 Bebauungsplanänderung ergeben sich aufgrund der vorgenommenen Änderungen keine neuerlichen Eingriffe.

### 5.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Langenwald – 3. Teiländerung" eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Da im Rahmen der Bebauungsplanänderung "Langenwald – 4. Teiländerung" lediglich die Änderungen bei der Festsetzung zur Höhe der Baulichen Anlagen vorgenommen werden und begrünte Flachdächer für Carports und Garagen zugelassen werden, ist das Auslösen von Verbotstatbeständen durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

## 6. Angaben zur Planverwirklichung

### 6.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Anfang 2022 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Neunkirchen, den ...

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

**IFK - INGENIEURE**  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
**LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER**  
**EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH**  
E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)