



**Landkreis: Neckar-Odenwald-Kreis**  
**Gemeinde: Billigheim**  
**Gemarkung: Katzental**

---

Anlage 1

# **Bebauungsplanänderung Mühlbuckel-Neuaufstellung**

## **Begründung**

Planungsstand 15.09.2011

---

**KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU**

**Dipl.-Ing. (FH) Gerhard Leiblein**

**Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak**

**Dipl.-Ing. (FH) Gerhard Schmidt**

**Dipl.-Ing. Jürgen Glaser**

**Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner**



Eisenbahnstraße 24 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de

## **Inhalt**

<b>1. Anlass sowie Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>2</b>
<b>2. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>2</b>
<b>3. Umfang der Planänderung.....</b>	<b>2</b>
<b>4. Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB .....</b>	<b>2</b>
<b>5. Grünordnung und Artenschutz .....</b>	<b>2</b>
<b>6. Erschließung.....</b>	<b>3</b>
<b>7. Angaben zur Planverwirklichung.....</b>	<b>3</b>

## 1. Anlass sowie Ziele und Zwecke der Planung

Im Bereich des 2005 neu aufgestellten Bebauungsplans Mühlbuckel ergeben sich bei der Bebauung der Baugrundstücke talseits der Umlandstraße abstandsrechtliche Probleme hinsichtlich der Anordnung von grenzständigen Garagen.

Aufgrund des sehr steilen Geländes ist eine Ausbildung von Garagen, die noch einen akzeptablen Höhenbezug zur angrenzenden Umlandstraße aufweisen, nur mit relativ großen und hohen Garagenwandflächen über 25 m<sup>2</sup> möglich. Für eine derartige Wandflächengröße ist gemäß § 6 (1) 2 LBO keine grenzständige Garagenausbildung ohne Abstandsflächen mehr zulässig. Es wurden bei den bisherigen Bauanträgen deshalb regelmäßig Befreiungen hinsichtlich einer grenzständigen Garagenanordnung ausgesprochen. Zumal ein Abrücken der Garagen bei den eher schmalen Grundstückszuschnitten zu einer größeren Einschränkung der Grundstücksnutzung führen würde.

Zur Gewährleistung einer an die Topografie angepassten Bebauung und ausreichender baulichen Nutzungsmöglichkeiten auf den Baugrundstücken erfolgt eine Änderung der Abstandsflächenvorschriften für Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume.

## 2. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Baugebiet „Mühlbuckel“ liegt am nordöstlichen Siedlungsrand von Katzental. Der Bereich der Änderung umfasst alle 2005/2006 neugebildeten Baugrundstücke westlich der Umlandstraße innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Mühlbuckel-Neuaufstellung“ (rechtskräftig seit 2005).

## 3. Umfang der Planänderung

Auf Basis des § 9 (1) 2a BauGB wird abweichend von den Vorgaben des § 6 (1) Nr. 2 LBO festgesetzt, dass Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume bei Wandflächen bis zu 40 m<sup>2</sup> in den Abstandsflächen anderer baulicher Anlagen sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind.

Eine Beeinträchtigung der jeweils betroffenen Nachbargrundstücke hinsichtlich Belichtung, Besonnung und Belüftung kann ausgeschlossen werden, da die Höhenlage der Wohngebäude mit dem Verlauf der Umlandstraße nach Norden ansteigt und die Orientierung der Wohn- und Aufenthaltsbereiche überwiegend nach Westen zur Talaue der Schefflenz erfolgt.

## 4. Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Grundzüge der Planung berührt. Es wird deshalb ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 (2) BauGB durchgeführt. Die hierfür zusätzlich notwendigen Zulässigkeitsmerkmale werden durch das Planvorhaben erfüllt:

- Durch die Änderung wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten ist durch die Planänderung nicht zu erwarten.

Im Verfahren wird deshalb gemäß § 13 (3) BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet.

## 5. Grünordnung und Artenschutz

Durch die Planänderung ergeben sich keine Eingriffswirkung und keine Auswirkungen auf das vorhandene Artenspektrum. Auf die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und einer Artenschutzrechtlichen Prüfung wird deshalb verzichtet.

## 6. Erschließung

Die Erschließung der von der Planänderung betroffenen Grundstücke ändert sich nicht.

## 7. Angaben zur Planverwirklichung

Durch die Planänderung werden keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich. Das Änderungsverfahren soll bis Mitte 2011 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Billigheim, den 15.06.2011

DIE GEMEINDE:

DER PLANFERTIGER:

**IFK – INGENIEURE**  
**Leiblein – Schmidt – Lysiak – Glaser**  
**Eisenbahnstrasse 24, 74821 Mosbach**  
**E-Mail: info@ifk-mosbach.de**

Ausfertigung:

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 27.09.2011 überein.

Billigheim, den

Der Bürgermeister

(Siegel)

.....