

5. Änderung „Amorbach“, Plan Nr. 17.07/5 und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

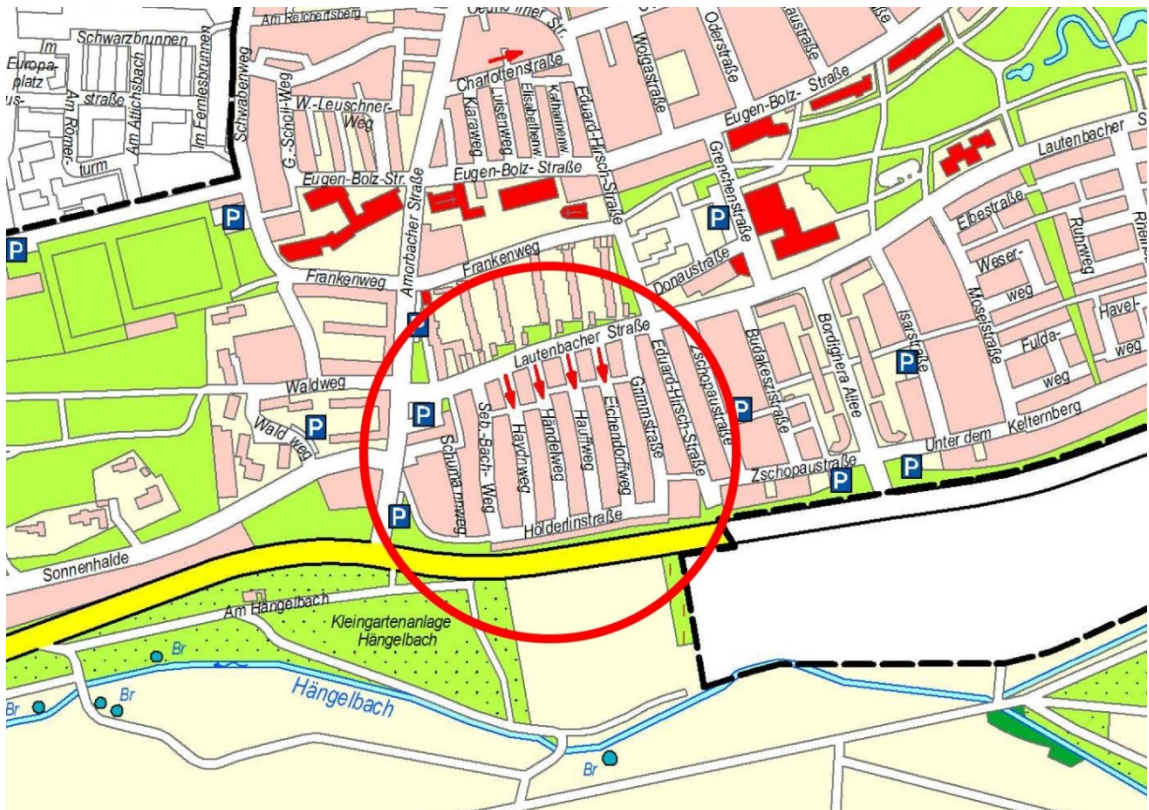
Amt für Stadtentwicklung,
den 26.11.2021

Az.: 621.4 – 17.07/5

Begründung

1. Umschreibung des Plangebietes, Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes, befindet sich im Stadtteil Amorbach und wird im Norden durch die Lautenbacher Straße, im Osten durch die Eduard-Hirsch-Straße, im Süden durch die L 1095 und im Westen durch die Amorbacher Straße begrenzt. Maßgebend ist der Abgrenzungsplan des Amts für Stadtentwicklung vom 20.11.2017.



Auszug aus dem Stadtplan

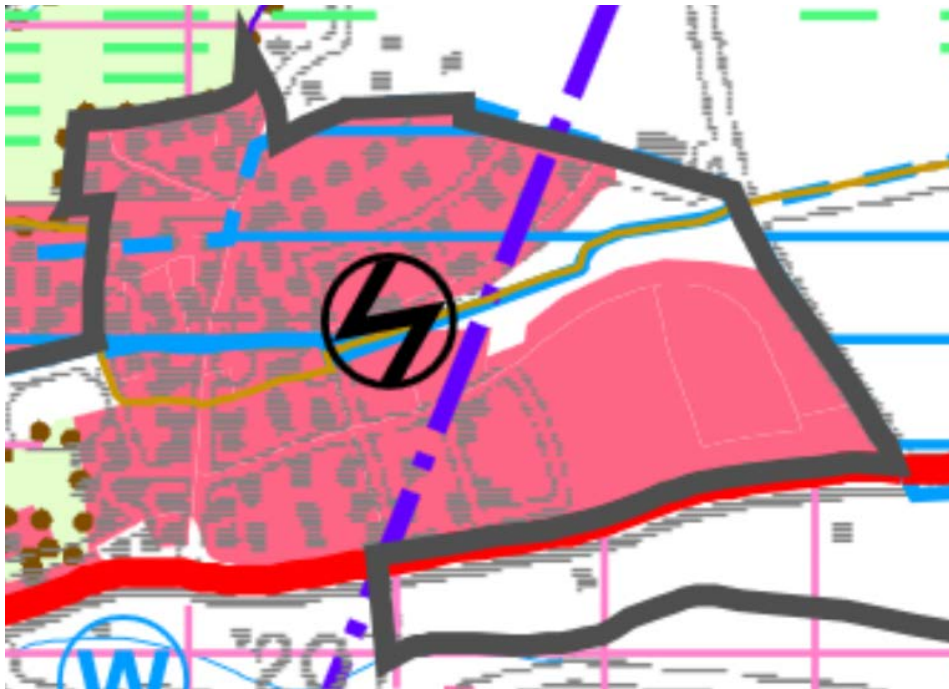
2. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Neckarsulm hat in seiner Sitzung am 24.06.2021 die erneute Beschlussfassung der 5. Änderung des Bebauungsplans „Amorbach“, Plan Nr. 17.07/5 beschlossen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB sind gegeben, da das Vorhaben keine Pflichten zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Regionalplan

Der derzeit gültige Regionalplan (in Kraft getreten am 03.07.2006) stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet dar.



Auszug aus dem Regionalplan Heilbronn-Franken 2020/ Raumnutzungskarte

3.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der vVG Neckarsulm-Erlenbach-Untereisesheim (rechtsverbindlich seit dem 27.01.2018) stellt die Fläche als Wohnbaufläche dar.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4.3 Bestehende Bebauungspläne

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb des heute maßgeblichen Bebauungsplans „Amorbach“, Plan Nr. 17.07, r.v. seit dem 30.12.1968. Die Flächen sind hierbei als Reines Wohngebiet, Grünflächen, Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen, Garagenbauflächen sowie teilweise als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.



Bebauungsplan „Amorbach“ – Plan Nr. 17.07

Der räumliche Geltungsbereich umfasst zudem den Bebauungsplan „Amorbach“, 3. Änderung – Plan Nr. 17.07/3, der am 15.01.1979 gefertigt wurde, jedoch nicht rechtsverbindlich ist.

Des Weiteren überschneidet sich der räumliche Geltungsbereich mit dem Bebauungsplan „Amorbach“, 4. Änderung – Plan Nr. 17.07/4, rechtsverbindlich seit dem 26.07.1991. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Amorbach“, 4. Änderung – Plan Nr. 17.07/4, regeln die Zulässigkeit von alternativen Dachformen und Dachaufbauten anstelle von Flachdächern.

Mit der 5. Änderung werden die sich überschneidenden Flächen in den Bebauungsplänen mit den Nummern 17.07, 17.07/3 und 17.07/4 aufgehoben.

5. Erfordernis der Planänderung

Mit dem Bebauungsplan „Amorbach“ und dem Bebauungsplan „Amorbach“, 4. Änderung wurde festgesetzt, dass Dachaufbauten bei Reihenhäusern und Hausgruppen nicht zulässig sind. Bei allen anderen Gebäuden sind Dachaufbauten nur insoweit zulässig, als sie die geschlossene Wirkung des Hauptdaches nicht beeinträchtigen und maximal 1/3 der Trauflänge in Anspruch nehmen.

Die kontinuierliche Steigerung des durchschnittlichen Wohnflächenbedarfs bedingt jedoch insbesondere bei kleineren Reihenhäusern ein erhöhtes Bedürfnis nach einer Nutzbarkeit des Dachgeschosses. Unter Berücksichtigung dieses Hintergrundes gehen vermehrt Bauanfragen

zur Errichtung von Dachgauben bei Reihenhäusern ein. In der Vergangenheit wurden vereinzelt Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährt. Durch die Steigerung der Wohnbaufläche werden ebenfalls vermehrt Bauanfragen zur Errichtung von eingeschossigen Anbauten bei Doppel- und Reihenhäusern gestellt.

Um zukünftig einzelfallbezogene Entscheidungen zu vermeiden und um einem zeitgemäßen Wohnflächenbedarf gerecht zu werden, soll mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Dachgauben und Anbauten für Doppel- und Reihenhäuser gesteuert werden.

6. Bestandssituation

6.1 Angaben zur bestehenden Erschließung, Nutzung und Stadtgestalt

6.1.1 Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich liegt im Norden des Stadtgebietes von Neckarsulm im Stadtteil Amorbach. Er wird im Norden durch die Lautenbacher Straße, im Osten durch die Eduard-Hirsch-Straße, im Süden durch die L 1095 und im Westen durch die Amorbacher Straße begrenzt.

6.1.2 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Lautenbacher Straße, die Eduard-Hirsch-Straße, die Hölderlinstraße, den Schaumannweg, den Sebastian-Bach-Weg, den Haydnweg, den Hauffweg, den Eichendorfweg und die Grimmstraße erschlossen.

6.1.3 Nutzungsart und Nutzungsdichte

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist vollständig bebaut. Bauweise, Nutzungsdichte und Art der Nutzung sind im Plangebiet nahezu identisch. Die Bebauung besteht zum überwiegenden Teil aus Reihenhäusern sowie aus Doppelhäusern. Lediglich ein kleiner Teil in einem begrenzten Bereich des Geltungsbereiches sind Einzelhäuser. Bezüglich der Art der Nutzung ist im Plangebiet eine reine Wohnnutzung vorzufinden.

7. Städtebauliches Ziel und Konzept

Durch die zukünftige Steuerung der Zulässigkeit von Dachaufbauten und Anbauten bei Doppel- und Reihenhäusern soll eine bessere Nutzung des Dachgeschosses sowie die Möglichkeit gegeben werden, die Wohnbaufläche im Erdgeschoss durch einen Anbau zu vergrößern.

Um dem gestiegenen Wohnungsbedarf in Amorbach weitere Möglichkeiten für eine Nachverdichtung zu geben, sollen auch die Festsetzungen der 5. Änderung für die mit Einzelhäusern bebauten Grundstücke, auf eine potenzielle Nachverdichtung überprüft werden. Die bisherigen Festsetzungen ermöglichen bisher nur kleinere Einfamilienhäuser und eine geringe Ausnutzung der Grundstücksfläche. Die Festsetzungen zu Art und Maß sowie zu der Wohneinheitenzahl, sollen mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes angepasst werden.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der Bauliche Nutzung

8.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V. mit §§ 1 (6) Nr.1 BauNVO)

Der gesamte Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es werden dahingehend Einschränkungen vorgenommen, dass die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe gemäß §4 (3) Nr. 4 BauNVO und Tankstellen gemäß §4 (3) Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen werden, um eine weitere Verkehrsbelastung im Plangebiet sowie

flächenintensive Nutzungen die dem Gedanken der Nachverdichtung entgegenstehen zu vermeiden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

8.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

Zugunsten einer höheren Grundstücksausnutzung wird die GRZ von derzeit 0,4 auf 0,5 angehoben. Ausgenommen von dieser Erhöhung ist die Hölderlinstraße, da durch die größeren Grundstücksgrößen eine GRZ von 0,4 ausreichend ist für eine mögliche Nachverdichtung. Die Überschreitung der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO dient der Erhaltung des vorhandenen Gebäudebestandes, der bereits eine erhöhte GRZ aufweist. Die erhöhte GRZ kommt durch die gebietstypische Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern sowie durch die kleinen Grundstücksgrößen zustande. Bereits mit der Bestandsbebauung werden die Grenzen der zulässigen GRZ erreicht. Die Erhöhung der GRZ soll aufgrund dessen neben der Bestands Sicherung auch die Rahmenbedingungen für eine Erweiterung des Wohnraumes schaffen.

8.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes, ausgenommen des Bereiches entlang der Hölderlinstraße, entsprechend der Bestandsbebauung auf zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt. Bei den Anbauten wird die Zahl der Vollgeschosse auf höchstens ein Vollgeschoss festgesetzt. Damit soll das bestehende und prägende Straßenbild im Quartier erhalten bleiben. Entlang der Hölderlinstraße wird die Zahl der Vollgeschosse auf höchstens drei Vollgeschosse festgesetzt. Darüber hinaus darf das Dachgeschoss in der Hölderlinstraße ein weiteres Vollgeschoss nach den Landesbaurechtlichen Vorschriften sein. Damit soll bei einer Nachverdichtung in der Hölderlinstraße gewährleistet werden, dass Neubauten sich an das maßgebende Mehrfamilienhaus Lauterbacher Straße 2 – 8 anpassen. Aus stadtgestalterischen Gründen wird darüber hinaus die Traufhöhe reguliert.

8.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Die Traufhöhe der Doppel- und Reihenhäuser hat sich an den bestehenden Nachbargebäuden zu orientieren und darf diese nicht überschreiten, damit hier eine einheitliche Traufe bestehen bleibt.

Bei den Anbauten wird eine Traufhöhe von maximal 3,15 m festgesetzt, maximal jedoch bis Oberkante Fertigfußboden des 1 Obergeschosses, gemessen vom bestehenden Gelände.

Bei den Einzelhäusern entlang der Hölderlinstraße wird eine maximale Traufhöhe von 8,00 m festgesetzt. Dadurch soll eine Anpassung der maximalen Gebäudehöhe an das Mehrfamilienhaus Lauterbacher Straße 2 – 8 festgesetzt werden.

8.3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauNVO)

Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) von Doppel- und Reihenhäuser muss sich an die des Nachbargebäudes anpassen. Damit soll das bestehende städtebauliche Erscheinungsbild erhalten werden.

Bei den Anbauten muss die EFH zwischen 0,00 m und der EFH des Hauptgebäudes liegen. Damit soll erreicht werden, dass in den Anbauten eine höhere Raumhöhe erreicht werden kann als bei den Hauptgebäuden die nach den Wohnbaubedürfnissen der 50er Jahren gebaut wurden.

In der Hölderlinstraße wird eine EFH zwischen 0,00 m und 0,50 m über der im Mittel gemessenen Oberfläche der zugeordneten Erschließungsstraße (gemessen am Rohfußboden) festgesetzt. Diese Erlaubt es, dass die Wohngebäude mit einem Barrierefreien Zugang errichtet werden können.

8.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise a1

Die Festsetzung der Bauweise orientiert sich am Gebäudebestand im Plangebiet. Mit Ausnahme der Gebäude an der Hölderlinstraße wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Sie ist als geschlossene Bauweise definiert, bei der ausnahmsweise von der Anbaupflicht an die seitliche Nachbargrenze abgerückt werden darf, wenn der Mindestabstand zu der Nachbargrenze eingehalten wird. Dachterrassen sind nur auf eingeschossigen Anbauten zulässig. Die hier geltenden Bauordnungsrechtlichen Mindestabstandsflächen sind einzuhalten. Die Abweichende Bauweise wird festgesetzt um die quartierstypische Bebauung aus Doppel- und Reihenhäuser zu sicher. Durch die Abweichende Bauweise soll besonders die quartiersprägende Aneinanderreihung von Doppel- und Reihenhäusern gesichert werden. Die Gebäudelängen erreichen eine Länge von über 50 m, die nicht über eine Offene Bauweise gesichert werden können.

8.4.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Baulinien und Baugrenzen (§ 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO)

Im Bereich der Doppel- und Reihenhäuser wird entlang der bestehenden Gebäudekanten zur Erschließungsstraße hin eine Baulinie festgesetzt, um die straßenbildprägenden Gebäudekanten zu erhalten. Um die Baufelder zu erweitern, wurde die überbaubare Fläche hin in den rückwärtigen Garten in der Tiefe um 3,50 m vergrößert. Damit werden bereits errichtet Anbauten erfasst und eine maximale Anbautiefe im rückwärtigen Bereich definiert. Bei Reihenhäusern wurde das Baufenster auch seitlich erweitert, um die Grundstücke besser ausnutzen zu können.

In der Hölderlinstraße wurden die Baugrenzen und Baulinien großzügiger gefasst. Dies trägt der Größe der Grundstücke Rechnung, wodurch hier eine verträgliche Nachverdichtung mit Mehrfamilienhäusern ermöglicht wird.

8.5 Garagen und Carports (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 12 BauNVO)

Oberirdische Garagen und Carports sind ausschließlich in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Die sich Seitlich der Gebäude befinden sowie im Rückwärtigen Bereich der Grundstücke. Auch sind Gemeinschaftsgaragen entlang der Hölderlinstraße in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Stellplätze sind auch ausnahmsweise in der nicht überbaubaren Fläche im Vorgartenbereich der zulässig. Hierbei wird die Anzahl der Stellplätze im Vorgarten auf maximal einen Stellplatz je Grundstück festgesetzt. Durch die Regulierung der Stellplatzanzahl im Vorgartenbereich soll die gebietsprägende Vorgartengestaltung erhalten werden und eine übermäßige Versiegelung dieser Bereiche vermeiden werden. Auf den Grundstücken entlang der Hölderlinstraße können ausnahmsweise Unterirdische Garagen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, sofern das darüber liegende Gelände begrünt wird.

8.6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 2 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Angesichts der hohen baulichen Dichte im Quartier werden Nebenanlagen in Ihrer räumlichen Anordnung und Ausbildung begrenzt. In den Vorgartenbereichen sind sie nicht zulässig, in den rückwärtigen nicht überbaubaren Flächen sind sie bei Einhaltung bestimmter Vorgaben zu Grundfläche, Höhe und Volumen zulässig. Nebenanlagen dürfen eine Traufhöhe von 2,20 m, eine Grundfläche von 8 m² und ein Volumen von 20 m³ nicht überschreiten.

8.7 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Um die Verkehrsbelastung im Wohngebiet möglichst gering zu halten und die Wohndichte zu regeln, wird im dem Wohngebiet mit der Nutzungsschablone „Allgemein“, die Zahl der Wohnungen auf maximal zwei festgesetzt. In dem Wohngebiet mit der Nutzungsschablone „Hölderlinstraße“, wird die Zahl der Wohnungen auf maximal sechs Wohneinheiten festgesetzt. Durch die größeren Grundstück und noch relativ geringe Nutzung der Grundstücke, sowie durch den angrenzenden Bestand von Mehrfamilienhäusern Richtung Norden, ist eine Nachverdichtung mit größeren Mehrfamilienhäusern städtebaulich vertretbar.

9. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Als örtliche Bauvorschriften, wurden Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, über die Veränderung des Geländes und über Gestaltung der unbebauten Fläche sowie über Einfriedigungen getroffen.

9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

9.1.1 Dachform und Dachneigung

In dem allgemeinem Wohngebiet mit der Festsetzung D1, wird festgesetzt, dass bei den Hauptgebäuden nur Satteldächer zulässig sind. Eine bestimmte Dachneigung wird hierbei nicht festgelegt. Die bestehenden Doppel- und Reihenhäuser haben in diesem Bereich ein unsymmetrisches Satteldach, was sich je nach Bautyp der Gebäude in unterschiedlichen Dachneigungen der Dachseiten widerspiegelt. Somit sind die Dächer an die Dachneigung der jeweiligen direkten Nachbarn anzupassen. Bei Anbauten, Garagen und Carports sind Flachdächer nur mit einer extensiven Begrünung zulässig.

In dem allgemeinen Wohngebiet mit der Festsetzung D2 sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 24° - 30° zulässig. Dies entspricht der derzeit dort vorkommenden Dachform. Bei hier entstehenden Mehrfamilienhäusern sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 28° - 35° zulässig. Was der Dachform der angrenzenden Mehrfamilienhäuser entspricht. Somit soll bei jedem Gebäudetyp sichergestellt werden, dass die hier bereits vorhanden Dachformen beibehalten werden und den Straßenraum weiterhin prägen. Bei Garagen und Carports sind Flachdächer nur mit einer extensiven Begrünung zulässig.

9.1.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung von Satteldächern sind ausschließlich nicht hochglänzende Ziegel- bzw. Betondachsteine in roten, rotbraunen Farbtönen sowie in anthraziten Farbtönen zulässig. Dies entspricht den im Quartier vorherrschenden Dacheindeckungen. Solaranlagen (Photovoltaik, Solarthermie) sind grundsätzlich zulässig. Modulen, die in die Dachhaut integriert werden, soll aus städtebaulichen Gründen der Vorzug vor aufgeständerten Modulen gegeben werden.

9.1.3 Dacheinschnitte und Dachaufbauten

Um die derzeit im Quartier zu findende städtebaulich geschlossene Wirkung der Hauptdächer nicht zu beeinträchtigen, wurden detaillierte Festsetzungen zu Dacheinschnitten und Dachaufbauten getroffen.

Dacheinschnitte sind generell unzulässig. Dachaufbauten sind ausschließlich bei Satteldächern und nur als Schlepp- oder Flachdachgauben zulässig. Bei Doppelhäusern sind Dachaufbauten einheitlich zu gestalten und symmetrisch zur gemeinsamen Hausgrenze zu errichten. Die Summe der Länge der Dachaufbauten darf je Gebäudeseite maximal 1/3 der Dachlänge betragen. Dachaufbauten müssen zum seitlichen Hausgrund und untereinander einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Dachaufbauten sind so auszuführen, dass ihr oberer Abschluss an das Hauptdach mindestens 1,00 m (schräg gemessen) unterhalb des Hauptgebäudefirstes liegt. Doppel- und Reihenhäuser müssen zur östlichen Traufe 1,00 m und zur westlichen Traufe mindestens 0,50 m Abstand halten. Die Dacheindeckung am traufseitigen Hausgrund darf nicht unterbrochen werden. Bei Einzelhäusern wird der Mindestabstand zum seitlichen Hausgrund auf 1,50 m erhöht.

9.1.4 Kniestock

Um die quartiersprägenden Dachformen bei Doppel- und Reihenhäusern zu erhalten, muss hier ein Kniestock errichtet werden. Dieser darf nur an der westlichen Hausseite errichtet werden. In der Höhe ist der Kniestock an den des direkt angrenzenden Nachbarn anzupassen.

9.2 Gestaltung der unbebauten Flächen Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

9.2.1 Einfriedigungen

Um die quartierprägenden Vorgärten zu erhalten, werden die Grundstücke in zwei Bereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen unterteilt. Dabei wird in Vorgarten und rückwärtigen Garten unterschieden. Die Grenze dieser Bereiche verläuft entlang der hinteren (westlichen) Hauskante.

rückwärtiger Garten

Allgemein zulässig sind tote Einfriedigungen in jeglicher Form. Zum öffentlichen Straßenraum hin dürfen tote Einfriedigungen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Lebende Einfriedigungen sind in Form von Hecken, Solitärsträuchern und Heistern zulässig. Hierbei sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden, da diese auch den heimischen Tierarten als Lebensraum, bzw. Nahrungsgrundlage dienen können. Es wird auf die entsprechende Liste heimischer Sträucher des Landratsamts Heilbronn verwiesen. In Hecken eingezogene Zäune dürfen eine Höhe von 1,00 m, gemessen von der Straßenoberkante, nicht überschreiten. Zum öffentlichen Straßenraum hin dürfen die genannten lebenden Einfriedigungen eine Höhe von 2,00 m, gemessen von der Straßenoberkante, nicht überschreiten.

Gemischte Einfriedigungen (aus lebenden und toten Elementen), die gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen einen zusammenhängenden Sichtschutz bilden, sind allgemein zulässig. Dabei dürfen die jeweiligen Segmente folgende Maße nicht überschreiten. Segmente mit toten Einfriedigungen haben die Maße von 1,50 m x 1,80 m (L x H) einzuhalten. Lebende Einfriedigungssegmente dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten und müssen mindestens eine Länge von 1,50 m haben. Von der Abt. Stadtplanung wurde ein Merkblatt angefertigt, das den Bauherren die Vorplanung von Sichtschutzelementen erleichtern soll.

Vorgarten

Allgemein zulässig sind tote Einfriedigungen in jeglicher Form. Zum öffentlichen Straßenraum hin dürfen tote Einfriedigungen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Lebende Einfriedigungen sind in Form von Hecken, Solitärsträuchern und Heistern zulässig. Hierbei sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden, da diese auch den heimischen Tierarten als Lebensraum, bzw. Nahrungsgrundlage dienen können. Auf die entsprechende Liste des Landratsamts Heilbronn wird verwiesen. Zum öffentlichen Straßenraum hin dürfen die genannten lebenden Einfriedigungen eine Höhe von 0,80 m, gemessen von der Straßenoberkante, nicht überschreiten.

9.2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Um für die nicht überbauten Grundstücksflächen dauerhaft eine hochwertige Gestaltung und ökologische zweckmäßige Nutzung sicherzustellen, wird vorgegeben, dass der gärtnerisch angelegte und unversiegelte Pflanzflächenbereich deutlich überwiegen muss. Eine beeinträchtigte Nutzung entsteht auch durch monokulturelle „Steingärten“ (z.B. Artenvielfalt, Niederschlagsabfluss, Kleinklima, Tendenz zum Chemieeinsatz für die langfristige Pflege,...), die daher durch das Verbot loser Stein- und Materialschüttungen ausgeschlossen werden.

10. Hinweise

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise zum Wasser-, Boden-, Denkmal- und Baumschutz, zu Rohstoffvorkommen und –gewinnung sowie zu Außenanlagenplan dienen vorwiegend der Information und sind bei der Bauausführung entsprechend zu beachten.

11. Eingriffsregelung (§ 1a BauGB)

Bei der 5. Änderung des Bebauungsplans „Amorbach“, Plan Nr. 17.07/5, handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Ein Ausgleich ist auf Grundlage des § 13a Abs.2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

11. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes	ca. 57.000 m ²
Allgemeines Wohngebiet	ca. 38.000 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 12.200 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca. 6.800 m ²

12. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist im Plangebiet nicht notwendig.

13. Kosten

Außer den Kosten für das Bauleitplanverfahren entstehen keine Kosten.

Amt für Stadtentwicklung, den 26.11.2021