

Landkreis: Schwäbisch Hall  
Gemeinde: Mainhardt  
Gemarkung: Hütten

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

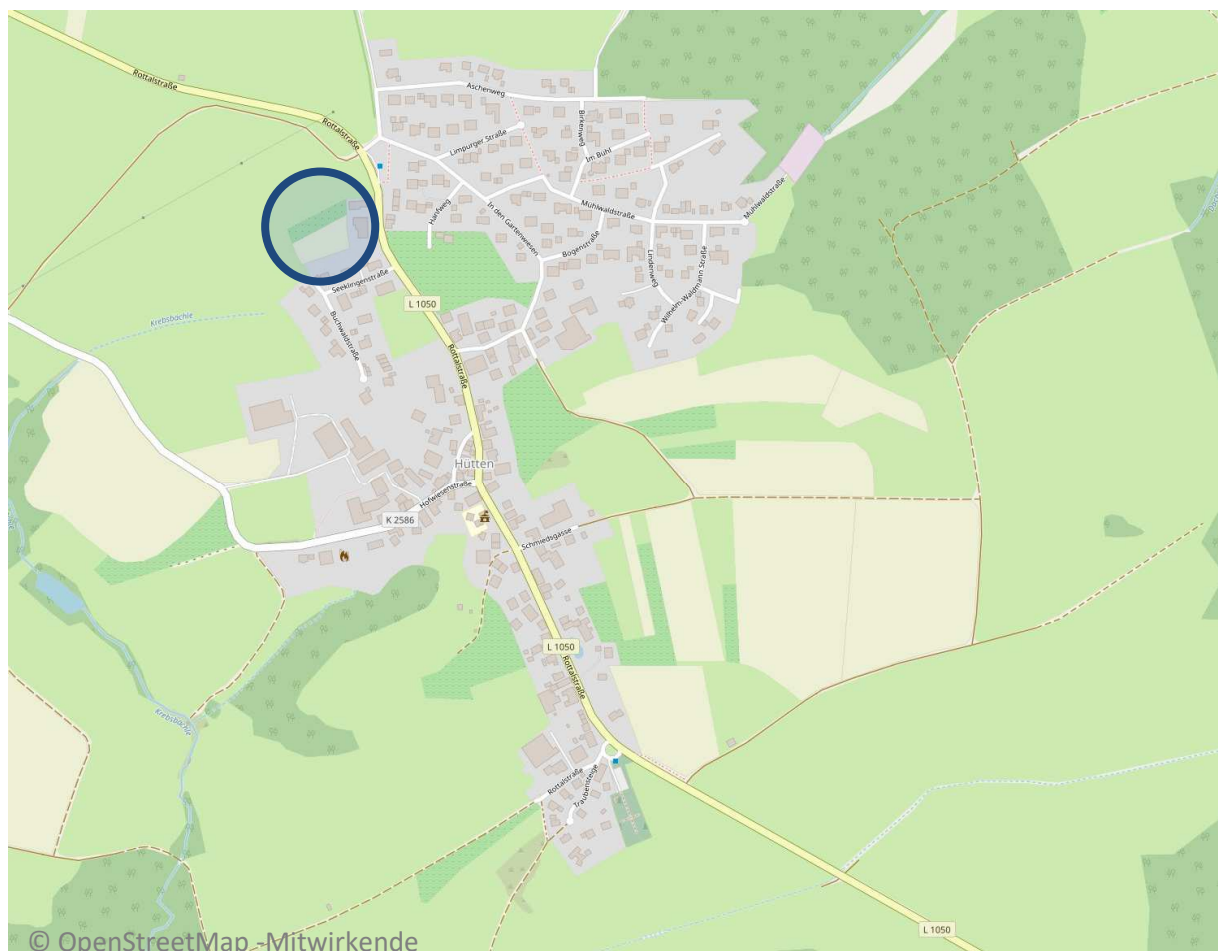
# MI - Ortseingang Hütten **Vorentwurf**

## Begründung

### Teil 1: Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

#### 1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortseingang von Hütten, westlich der Rottalstraße. Es umfasst das im Rahmen der Flurbereinigung „Hütten“ neu gebildete Flurstück Nr. 1008 mit der Bebauung Rottalstraße 151. (vgl. nachstehender Übersichtsplan).



## **1.2 Erfordernis der Planaufstellung**

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Ein bestehender Gewerbebetrieb plant eine Erweiterung auf dem eigenen Grundstück. Da die Flächen aktuell dem Außenbereich zuzuordnen sind, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung, die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Gemeinde Mainhardt begrüßt die Erweiterung am bestehenden Firmenstandort und beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplans.

## **1.3 Planerische Vorgaben**

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung sind die Flächen des Plangebiets als Wohnbaufläche dargestellt. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Fläche nicht überplant.

## **1.4 Momentane Nutzung**

Die Flächen an der Rottalstraße sind mit einem Wohnhaus und mit einem gewerblich genutzten Nebengebäude bebaut. Die westlichen Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Nördlich der landwirtschaftlichen Fläche befindet sich ein ca. 14 m breiter Wiesenstreifen mit Streuobstbestand.

## **1.5 Städtebauliche Zielsetzung und Planung**

Durch die Bebauungsplanänderung soll die Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebs ermöglicht werden.

Entsprechend der angestrebten Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe wird ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Um städtebaulichen Konflikten vorzubeugen, sind Vergnügungsstätten allgemein ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der bestehenden Bebauung. Es wird über die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen festgelegt. Die Höhe baulicher Anlagen wird über eine maximal zulässige Gebäudehöhe (HGP) bestimmt. In Verbindung mit der als Bezugshöhe festgelegten Höhenlage baulicher Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe, EFH) ist die Höhenentwicklung auf diese Weise eindeutig und nachvollziehbar definiert.

Innerhalb des Plangebiets sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die festgesetzten Gebäudehöhen ermöglichen eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen im bauordnungsrechtlichen Sinn. Dies entspricht der bestehenden Bebauung entlang der Rottalstraße.

Die Festlegung der Baugrenzen als ein einzelnes Baufenster erlaubt eine flexible Bebauung mit geringem Befreiungserfordernis. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Wo es verkehrlich und städtebaulich vertretbar ist, können diese baulichen Anlagen im Zuge einer Ausnahme auch auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden. Um das Befreiungserfordernis zu minimieren und die baurechtlich Verfahren zu entlasten, sind offene Stellplätze und sonstige

befestigte Flächen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl als Obergrenze, wird eine übermäßige Versiegelung der Flächen verhindert.

Entlang der Rottalstraße sind entsprechend der umgebenden bestehenden Bebauung, Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° – 45° zulässig. Im rückwärtigen Bereich sind weitere Dachformen möglich.

Regelungen zu Art und Höhe von Einfriedungen werden nur entlang der öffentlichen Verkehrsfläche getroffen, da nur hier ein Regelungsbedarf für eine einheitliche Handhabung und Gestaltung besteht. Für die Einfriedungen entlang der privaten Grenzen gelten die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg.

Um die Befahrbarkeit der angrenzenden Verkehrsflächen in vollem Umfang zu gewährleisten, müssen Einfriedungen und Stützmauern gegenüber befahrbaren Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 0,5 m aufweisen

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll auf den privaten Grundstücken erfolgen. Hierfür wird die Stellplatzzahl auf zwei Stellplätze je Wohneinheit erhöht. Dies ist nach Abwägung der städtebaulichen Belange und der Verkehrssicherheit erforderlich. Durch die Erhöhung der Stellplatzzahl können verkehrsgefährdende Zustände im Plangebiet vermieden und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet werden.

### **1.6 Maßnahmen zum Schutz der Natur / Grünordnerische Festsetzungen**

Entlang der Gebietsränder wird ein Pflanzgebot zur Eingrünung festgesetzt. Die unbebauten Flächen sind zu begrünen und mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Dadurch wird der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert und ein Beitrag zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas geleistet. Die bestehenden Obstgehölze werden mittels Pflanzbindung langfristig gesichert.

### **1.7 Kennzeichnungspflichtige Flächen**

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind nach vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden.

### **1.8 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist durch die bedarfsgerechte Erweiterung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen sicherzustellen.

### **1.9 Planstatistik**

Die Fläche des Plangebiets umfasst ca. 63 Ar.

gefertigt:

Untergruppenbach, den 31.01.2024

anerkannt:

Gemeinde Mainhardt

Käser Ingenieure

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Damien Komor, Bürgermeister

## **Teil 2 der Begründung:**

### **Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB**

Die Umsetzung der Planung hat Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt. Diese werden in Teil 2 der Begründung abgehandelt. **(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)**

### **Anlagen der Begründung:**

Kurzbericht zur artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung  
gefertigt durch:  
roosplan, Adenauerplatz 4, 71522 Backnang