

ENTWURF

**BEBAUUNGSPLAN
`GASSENÄCKER, 1. ÄNDERUNG`**

im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

Ortsteil Hirschfelden
Gemeinde Michelbach an der Bilz
Landkreis Schwäbisch Hall

Stand: 19. Juli 2022

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Eine Änderung bzw. Ergänzung der Festsetzungen erfolgt nur zum Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der Wohneinheiten). Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplans `Gassenäcker` bleiben rechtskräftig. Die Änderungen betreffen den Bereich der nachstehenden Karte. Die nachfolgende Nummerierung entspricht der Nummerierung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9(1) BauGB und §§ 16-21a BauNVO

2.2.3 (neu) Zahl der Wohnungen

§ 9 (1) 6 BauGB

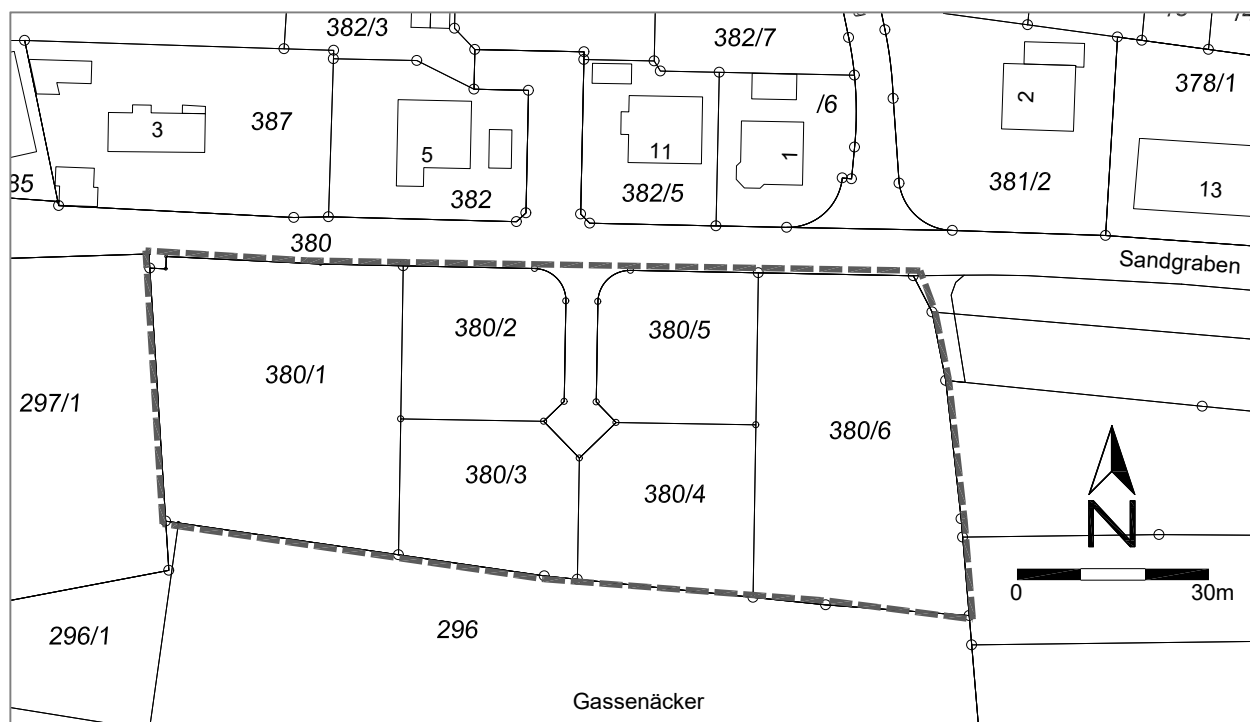
Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Ein Doppelhaus ist in diesem Sinne als ein Wohngebäude zu verstehen.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke:

Vollständig: 380/1, 380/2, 380/3, 380/4, 380/5, 380/6

Teilweise: 380



Plangebiet „Gassenäcker, 1. Änderung“, Quelle: Gemeinde Michelbach

3 Begründung

3.1 Planungsanlass

Im Gebiet des Bebauungsplan `Gassenäcker` wurde keine Beschränkung der Anzahl der Wohnungen festgesetzt. Dies war bisher im Gemeindegebiet bei der Aufstellung von Bebauungsplänen mit Wohnnutzung üblich. Mit dem vorliegenden Änderungsverfahren wird die Festlegung nachgeholt. Die Beschränkung der Wohneinheiten im Plangebiet begründet sich durch die geringe Plangebietsgröße und randliche Lage im Übergang zur offenen Landschaft. Städtebaulich ist eine Anpassung an die Umgebungsbebauung gewünscht. Auch im benachbarten Baugebiet „Sandgraben I und II“ ist die Anzahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Gebäude gedeckelt. Dies ist das Ziel des vorliegenden Änderungsverfahrens.

3.2 Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB - Änderungen

Durch die geringfügige Änderung der Beschränkung der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohneinheit pro Wohngebäude im Plangebiet `Gassenäcker` findet das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB Anwendung. Die Regelung im Plangebiet passt sich damit der Umgebungsbebauung an.

Aufgrund der geringen inhaltlichen Änderungen und der Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird von der frühzeitigen Unterrichtung der Bürger und Erörterung der Planung nach § 3 Abs. 1, Satz 1 BauGB abgesehen. Die Träger öffentlicher Belange und Bürger erhalten Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist.

Durch die Planänderung erfolgt keine Zulässigkeit von Vorhaben, die nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind. Es bestehen außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten. Die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer Umweltprüfung ist aufgrund der eingehaltenen Voraussetzungen im Rahmen des „beschleunigten Verfahrens“ nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

4 Verfahrensvermerke

- Beschluss der Aufstellung der Bebauungsplanänderung am 19.07.2022
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am _____
- Beteiligung Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange zum Entwurf vom _____ im Zeitraum von _____ bis _____.
- Öffentliche Auslegung des Entwurfes vom _____ im Zeitraum von _____ bis _____
- Satzungsbeschluss am _____
- Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am _____
- Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Gemeinde Michelbach an der Bilz, den

Bürgermeister Werner Dörr