



# **Vorhabenbez. Bebauungsplan 08B/34a „Weststraße 52/III“**

Heilbronn

# H

## **Begründung**

# N

### **Vorbemerkung:**

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 08B/34a „Weststraße 52/III“ handelt es um eine Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 08B/34 „Weststraße 52/II“.

Dieser Bebauungsplan mit Datum vom 22.05.2017, dazugehöriger Begründung vom 22.05.2017 und zugrundeliegendem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 19.04.2017 wurde durch den Gemeinderat der Stadt Heilbronn in seiner Sitzung am 26.10.2017 als Satzung beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 08B/34 „Weststraße 52/II“ wurde mit der Veröffentlichung in der Stadtzeitung Nr. 23 am 09.11.2017 rechtskräftig.

### **Erfordernis der Planaufstellung:**

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 08B/34a Heilbronn „Weststraße 52/III“ ist erforderlich, um eine Umsetzung des im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 19.04.2017 dargestellten Bauvorhabens zu gewährleisten.

### **Wahl des Verfahrens:**

Eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 08B/34 Heilbronn „Weststraße 52/II“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch ist möglich, da die Grundzüge der Planung durch die geänderten Inhalte nicht berührt werden.

### **Geänderter Teil der Begründung:**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 08B/34a Heilbronn „Weststraße 52/III“ führt zu einer Änderung der weiterhin gültigen Begründung vom 22.05.2017.

Der Punkt 4.3 wird wie folgt geändert (Änderungen kursiv dargestellt):

#### **4.3 Bauweise – Überbaubare Grundstücksflächen – Baulinien/Baugrenzen – Abstandsflächen:**

Als Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch wird für den Bebauungsplan „geschlossene Bauweise“ festgesetzt.

Mit dieser geschlossenen Bauweise ist eine Bebauung von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze verbunden, die ein Einfügen des Neubauvorhabens in die östliche Straßenrandbebauung der Weststraße sicherstellt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden analog des Vorhaben- und Erschließungsplanes vom 19.04.2017 mit Baulinien und Baugrenzen definiert.

*Ein geringfügiges Überschreiten der Baulinien und Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile ist zulässig.*

Damit wird eine Umsetzung des geplanten Vorhabens entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes gewährleistet.

*Für das Plangebiet ist eine geringere Abstandsfläche von 0,2 der Gebäudehöhe zulässig. Ein Grenzabstand von mindestens 2,5 m ist jedoch einzuhalten.*

*Die Reduzierung der Abstandsflächen begründet sich durch die in der Nachbarschaft ebenfalls vorhandenen Abstandsflächen und entspricht den Abstandsflächen eines „Kern- bzw. besonderen Wohngebietes“, die bei Berücksichtigung der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur im Quartier angewendet werden können.*

*Das geplante Vorhaben fügt sich hierdurch in die Quartiersstruktur ein.*

*Mit der Einhaltung des nach landesbauordnungsrechtlichen Vorschriften notwendigen Mindestabstandes von 2,5 m sind die Anforderungen an Belüftung, Besonnung und Belichtung der Nachbarbebauung gewährleistet.*

gez. Dr. Böhmer