

STADT WEIKERSHEIM



**Bebauungsplan
„Hofackerstraße, Änderung“
in Weikersheim-Nassau
im vereinfachten Verfahren gem. § 13a**

BEGRÜNDUNG

Stand: Entwurf, September 2024

Inhaltsverzeichnis:

1	Anlass der Planaufstellung	3
2	Beschreibung des Planungsbereichs	3
3	Übergeordnete Planungen	4
3.1	Regionalplan Heilbronn-Franken 2020	4
3.2	Rechtskräftiger Flächennutzungsplan	5
4	Darstellung des Bedarfs	5
5	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
6	Örtliche Bauvorschriften	5

1 Anlass der Planaufstellung

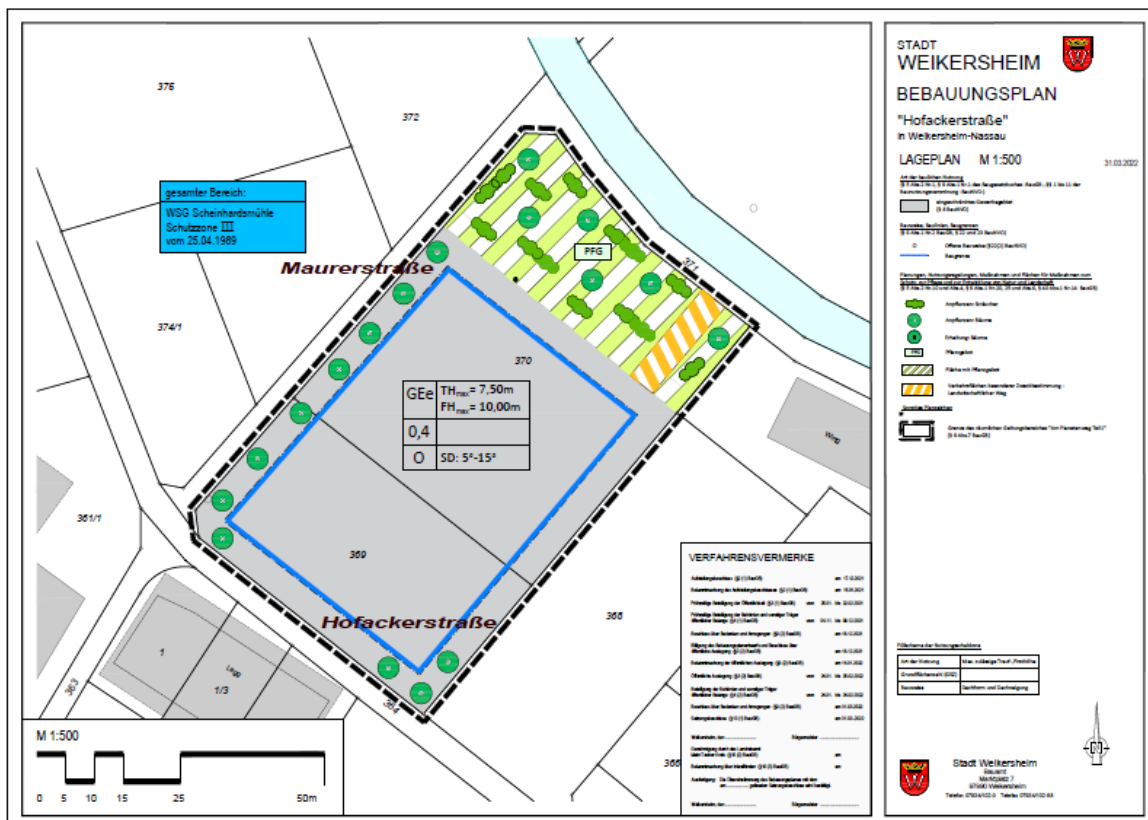
Die Zielstellung einer gesunden und ausgewogenen baulichen Weiterentwicklung der Stadt Weikersheim und ihrer Stadtteile erfordert auch die ausreichende Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen im Dorfbereich. Damit soll auch für örtlich ansässige Unternehmen oder Unternehmensgründung die Möglichkeit einer Bebauung gegeben werden.

Ein junger Unternehmensgründer aus Nassau hat durch die Aufstellung des Bebauungsplanes den Bau einer Werkhalle auf dem eigenen Grundstück im Anschluss an die bestehende gemischte Bebauung in Nassau realisiert.

In der Planung war die Möglichkeit von Betriebsleiterwohnungen bereits möglich, allerdings nicht als freistehendes Einzelhaus. Um der gewachsenen Struktur des Ortsteiles Nassau gerecht zu werden, und dem Bauherrn die Möglichkeit zu bieten seine Betriebsleiterwohnung als freistehendes Einzelhaus zu realisieren, wird der Bebauungsplan geändert.

2 Beschreibung des Planungsbereichs

Der Planungsbereich liegt am nördlichen Ortsrand von Nassau im Anschluss an die bereits bestehende gewerbliche Bebauung im Bereich Hofackerstraße und wird nicht verändert.

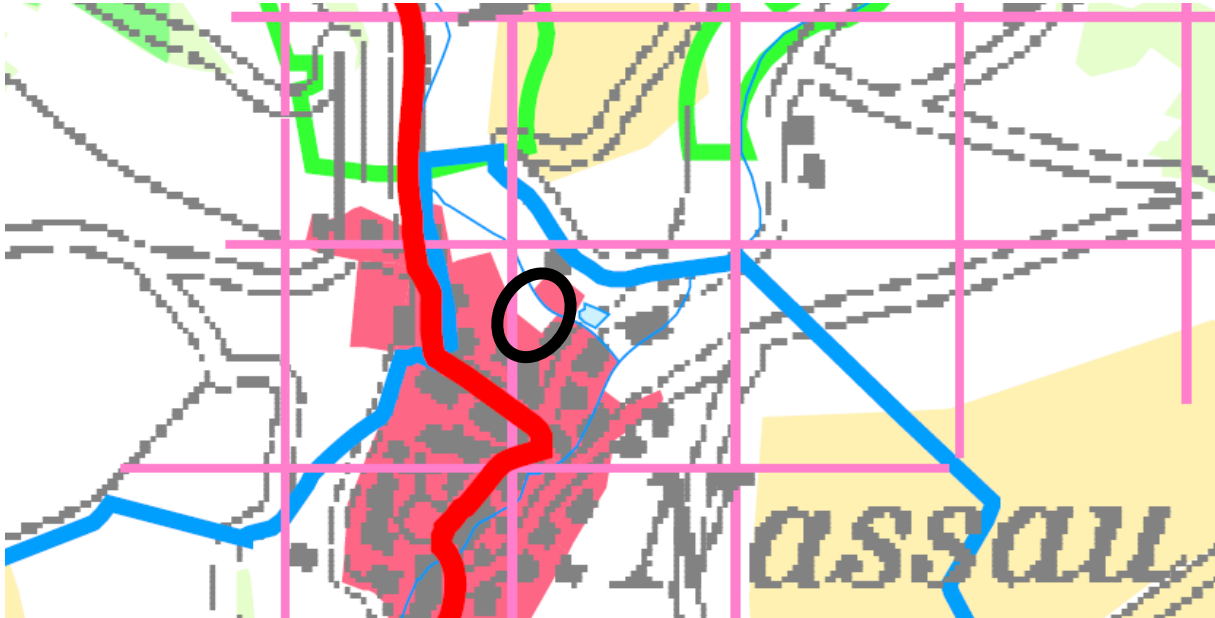


Bebauungsplan „Hofackerstraße“, rechtskräftig seit 22.07.2022

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Das Plangebiet Hofackerstraße ist im Regionalplan 2020 teilweise dargestellt. Es schließt sich teilweise an die bestehende Siedlungsfläche an.



Auszug aus dem Regionalplan Heilbronn-Franken

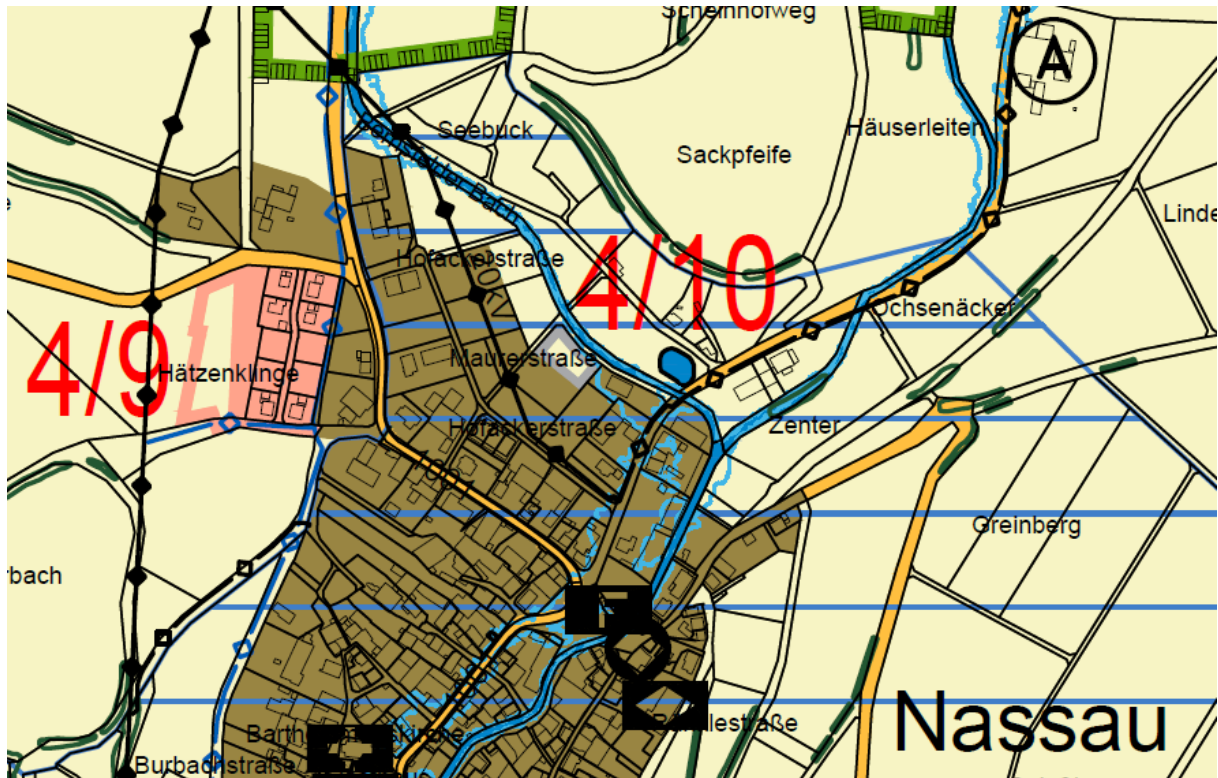
Das Plangebiet liegt in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1 des Regionalplans Heilbronn-Franken.

In den Vorbehaltsgebieten für Erholung sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden.

Die Erholungseignung der Fläche geht durch die Planung nicht verloren. Die Fläche selbst hat in ihrem bisherigen Zustand keine direkte Erholungswirkung. Einzig der Spazierweg entlang der Fläche in Richtung Bach birgt für Fußgänger einen Naherholungswert. Durch die Überplanung und die damit einhergehende Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und die Anlage einer Blühfläche statt der bisherigen reinen Ackernutzung ist die Erholungswirkung nicht beeinträchtigt.

3.2 Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Hofackerstraße“ sind im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan 4. Änderung 2022 ausgewiesen.



Auszug aus dem rechtskräftigen FNP 4. Änderung

4 Darstellung des Bedarfs

Die Änderung ist erforderlich, um die entsprechende Bebauung ermöglichen zu können.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die bisherigen Festsetzungen bleiben bestehen, es wird jetzt die Betriebsleiterwohnung als freistehendes Wohnhaus ermöglicht.

6 Örtliche Bauvorschriften

Es wird die Festsetzung der Dachneigung auf 45° festgesetzt.