

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Sterrenberg/Gaisberg, 3. Bauabschnitt" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

1) Überblick, Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde hat im Jahr 1997 den Bebauungsplan "Sterrenberg/Gaisberg, 3. Bauabschnitt" aufgestellt. Der Bebauungsplan wurde am 17.12.1997 vom Landratsamt Rems-Murr-Kreis genehmigt. Durch öffentliche Bekanntmachung im Winterbacher Mitteilungsblatt am 08.01.1998 ist er rechtsverbindlich geworden. Auf die Begründung des Bebauungsplans "Sterrenberg/Gaisberg, 3. Bauabschnitt" wird verwiesen.

Der seit 8. Januar 1998 rechtskräftige Bebauungsplan "Sterrenberg/Gaisberg, 3. Bauabschnitt" setzt auf den Flurstücken 6216/4 und 6216/5 ein Doppelhaus fest. Nachdem eine Familie schneller bauen will als die Familie der anderen Bauplatzhälfte und beide Familien unterschiedliche Gestaltungsvorstellungen haben, wurde Mitte Februar 1998 der Antrag gestellt, auf jedem Grundstück den Bau eines Einzelhauses zuzulassen. Die Angelegenheit wurde von der Verwaltung in der Gemeinderatssitzung am 17.02.1998 erläutert.

Der Gemeinderat beauftragte die Verwaltung, vor Bebauungsplanänderung die umliegenden Nachbarn zu hören. Es sollte im Vorfeld deren Zustimmung eingeholt werden, damit während dem Bebauungsplanverfahren nicht weitere Änderungswünsche vorgebracht werden, die eine erneute Bebauungsplanänderung notwendig machen. Der Gemeinderat wollte auch sichergestellt haben, daß die auf den Privatgrundstücken westlich der Richard-Wagner-Straße festgesetzte Baumreihe durch die Bebauungsplanänderung nicht unterbrochen wird. Außerdem sollten die Bebauungsplankosten von den Grundstückseigentümern der Flurstücke 6216/4 und 6216/5 übernommen werden.

Die Verwaltung hat sich mit den Grundstückseigentümern der Flurstücke 6216/4 und 6216/5 sowie den umliegenden Nachbarn (Eigentümer der Flurstücke 6216/3 und 6217/2) in Verbindung gesetzt und Gespräche geführt. Bei den Gesprächen wurden weitere Wünsche vorgetragen. Die Verwaltung hat selbst einen Lageplan gefertigt, in dem sämtliche Änderungen dargestellt wurden. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 17.03.1998 der Bebauungsplanänderung zugestimmt.

Im wesentlichen werden nun folgende Änderungen vorgenommen:

Auf den Flurstücken 6216/4 und 6216/5 ist nun nur jeweils der Bau eines Einzelhauses (Festsetzung in Nutzungsschablone: "E") möglich.

Das Baufenster des Flurstücks 6216/5 liegt nun 4 m von der Richard-Wagner-Straße entfernt und hat den gleichen Abstand zum Straßenraum wie das im Norden gelegene Mehrfamilienhausbaufenster. Die Baumallee kann so erhalten bleiben. Das Garagenbaufenster verbleibt im Anschluß des Gebäudebaufensters. Vorgesehen wird nun für die Garage ein Pultdach.

Das Garagenbaufenster des Flurstücks 6216/4 wird nun an die Nordgrenze des Grundstücks festgesetzt. Geplant ist die Erstellung einer Garage mit einem begrünten Flachdach. Der Stauraum vor der Garage kann nun als Stellplatz anerkannt werden.

Das Baufenster (Gebäude und Garage) von Flst. 6216/3 liegt bisher 4 m von der Nordwestgrenze entfernt. Es wird nun nach Nordwesten um 1,5 m vergrößert. Der gesetzliche Grenzabstand von 2,5 m wird eingehalten. Die bisher festgesetzte Pultdach Garagenversion wird nun auf eine Version mit Flachdach begrünt erweitert.

Das Baufenster von Flurstück 6217/2 wird um 0,5 m nach Nordwesten verbreitert. Es verbleibt nun in Richtung Nordwesten (Brahmsweg) ein Abstand von 2,5 m.

Im übrigen gelten die Zeichenerklärung sowie die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Sterrenberg/Gaisberg 3. Bauabschnitt".

Die Änderungen haben keinen Einfluß auf das städtebauliche Konzept und die Planungsziele des Bebauungsplans "Sterrenberg/Gaisberg, 3. Bauabschnitt". Die Bebauungsplanänderung kann daher laut Auskunft des Baurechtsamtes des Landratsamtes im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Die Grundstückseigentümer von Flst. 6216/4 und 6216/5 haben sich bereiterklärt, die Änderungskosten des Vermessungsbüros Schüle zu begleichen.

Winterbach, den 18.03.1998

Bienecker

- Bienecker