

## **Begründung**

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Schönig-Rebgärten" im Ortsteil Stettfeld im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB sowie den Örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan

### **1. Erfordernis der Planänderung:**

Der Bebauungsplan "Schönig-Rebgärten" stammt aus dem Jahre 1954 und wurde bislang nicht geändert. Die einzige Baulücke im Baugebiet, Flst. 385, an der Ecke Schönigstraße/Schönbornstraße, weist ein sehr kleines Baufenster aus. Insbesondere ist darin ein Abstand von 20 m zur Mitte der Schönbornstraße (B 3) festgelegt. Um das Grundstück einer sinnvollen Bebauung zuzuführen, sieht der Gemeinderat es als erforderlich an, die überbaubare Grundstücksfläche moderater zu gestalten, um zum einen den Wünschen der Antragsteller Rechnung zu tragen und insbesondere aus städtebaulicher Sicht hier eine geordnete Bebauung, die sich auch in die Umgebungsbebauung einfügt, zuzulassen.

Das Erdgeschoss und die Obergeschosse erhalten bei der überbaubaren Grundstücksfläche jeweils eigene Baugrenzen. Durch die Zurücksetzung des Erdgeschosses wird eine Stellplatztiefe von 5,50 m senkrecht zur Schönigstraße ermöglicht.

Des weiteren ist bei den Grundstücken Flst. 385 (Schönbornstr. 1) und 385/1 (Schönigstr. 2) eine offene Bauweise festgelegt.

Da beiderseits Bereitschaft besteht, an die gemeinsame Grenze anbauen zu wollen, um die beiden Grundstücke sinnvoller auszunutzen, sollte hier in einem Teilbereich zwischen den beiden Grundstücken eine abweichende Bauweise in Form von gegenseitiger Grenzbebauung zugelassen werden.

### **2. Ziele und Zwecke der Planänderung:**

Mit der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sinnvolle Bebauung der Grundstücke Flst. 385, 385/1 und 385/3 zur besseren Ausnutzung dieser Grundstücke ermöglicht werden.

Durch die bessere Ausnutzung dieser Grundstücke wird auch dem Grundgedanken des § 1a Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.

### **3. Inhalt der Planänderung:**

Vergl. § 2 der Satzung.

#### **4. Vorbereitende Bauleitplanung bzw. Bezug auf bestehenden Bebauungsplan:**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung bezieht sich auf den zeichnerischen Teil vom 27.03.2007. Der zeichnerische Teil wurde auf der Grundlage eines aktuellen Standes des Liegenschaftskatasters erarbeitet, da eine Deckblattzeichnung aus dem ursprünglichen Bebauungsplan (festgestellt am 11.03.1954) wegen Unleserlichkeit nicht möglich war. Des weiteren wurde aus Gründen der Übersichtlichkeit ein größerer Maßstab als im ursprünglichen Bebauungsplan gewählt.

#### **5. Räumlicher Geltungsbereich:**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schönig-Rebgärten" ändert sich nicht.

#### **6. Umweltverträglichkeitsprüfung:**

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.

#### **7. Auswirkungen der Planänderung:**

Der Gemeinderat ist bei der vorgesehenen Bebauungsplanänderung der Auffassung, dass die Grundzüge der Planung, insbesondere auch nachbarliche Belange nicht nachteilig berührt werden, so dass hier das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden kann.

Die betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden am Verfahren beteiligt.

Ubstadt-Weiher, den 24.07.2007

  
Helmut Kritzer, Bürgermeister

