

B e g r ü n d u n g
§ 9 Abs. 8 BauGB

zur Änderung des Bebauungsplanes "Häuser" im Ortsteil Ubstadt

Mit der vorgesehenen Änderung soll die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal vier pro Wohngebäude begrenzt werden.

Das Baugebiet weist ursprünglich 127 Bauplätze aus, davon sind 111 mit Ein- und Zweifamilienhäusern, 4 Mehrfamilienhäuser mit je drei Wohneinheiten, 1 Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten, 3 Mehrfamilienhäuser mit je 6 Wohneinheiten und 1 Mehrfamilienhaus mit 16 Wohneinheiten bebaut bzw. beantragt.

Der Gemeinderat war bei der vorgesehenen Änderung der Auffassung, daß eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten notwendig ist, um bei der Entscheidung über weitere Bauvorhaben die Struktur der bisher gewachsenen Bebauung in diesem Gebiet berücksichtigen zu können und die dörfliche Bebauungsstruktur zu erhalten. Nach Auffassung des Gemeinderates wird nämlich der Charakter eines Baugebietes auch entscheidend durch die Anzahl der Wohneinheiten in den Häusern mitbestimmt.

Dies spiegelt sich vor allem bei der absehbaren Überlastung der Infrastruktur wider, insbesondere beim Straßen- und Wegenetz, wo die Grenzen der Kapazität nahezu erreicht sind. Dem Gemeinderat ist zwar durchaus bewußt, daß zum einen der Bodenschutzklausel des § 1 Abs. 5 BauGB ebenso Rechnung zu tragen ist, wie dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB bzw. des § 1 Abs. 1 BauGB-Maßnahmengesetz.

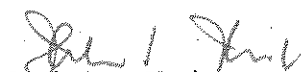
Nach Auffassung des Gemeinderates müssen die privaten Interessen zu Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als vier Wohneinheiten zugunsten einer insgesamt homogenen und aufgelockerten Bebauung, die der gewachsenen Struktur des Gebietes "Häuser" im Ortsteil Ubstadt entspricht, zurückstehen.

Die Festlegung seitlicher Baugrenzen für die noch unbebauten Grundstücke soll verhindern, daß durch Zusammenlegung von vorhandenen Bauplatzgrundstücken die Regelung zur Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude umgangen wird und größere Wohnblöcke entstehen.

Dem gleichen Zweck dient die Festlegung, daß die Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen bei der Geschoßflächenzahl mit anzurechnen sind.

Die Grundzüge der Planung werden durch die vorgesehene Änderung nicht berührt.

Ubstadt-Weiher, den 31.01.1995


Helmut Kritzer, Bürgermeister