

B e g r ü n d u n g
§ 9 Abs. 8 BauGB

zur Änderung des Bebauungsplanes "Ortserweiterung Süd" im Ortsteil Stettfeld

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

Das Baugebiet weist ursprünglich 130 Bauplätze aus, davon sind 103 mit Ein- und Zweifamilienhäusern, 2 Mehrfamilienhäuser mit je 3 Wohneinheiten, 2 Mehrfamilienhäuser mit je 5 Wohneinheiten, 1 Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten und 1 Mehrfamilienhaus mit 8 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 bestimmt.

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 zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als 4 Wohneinheiten zugunsten einer insgesamt homogenen und aufgelockerten Bebauung, die der gewachsenen Struktur des Gebietes "Ortserweiterung Süd" im Ortsteil Stettfeld entspricht, zurückstehen.

Die Festlegung, daß die Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen bei der Geschoßflächenzahl mit anzurechnen sind soll verhindern, daß größere Wohnblöcke entstehen.

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

Ubstadt-Weiher, den 07.03.1995


Helmut Kritzer, Bürgermeister