

Gemeinde Walzbachtal OT Jöhlingen

Bebauungsplan "Gageneck"

Begründung der 1. Änderung

Endfassung: 09.07.2009

Gemeinde Walzbachtal

OT Jöhlingen

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Gageneck“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Rechtliche Grundlage

Gemäß § 1 Abs. 1 ff. BauGB ist die Aufgabe der Bauleitplanung die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen oder zu ändern, sobald und soweit dies für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Diese sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Aus diesem Grund beschließt der Gemeinderat die Änderung des Bebauungsplanes.

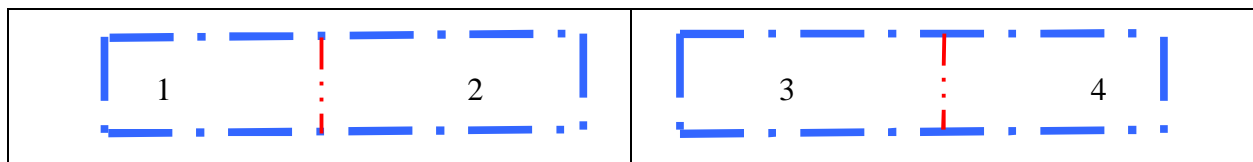
Ziele und Zwecke des Bebauungsplans, Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans für das Baugebiet „Gageneck“ betrifft die zeichnerischen Festsetzungen:

1. Anpassung der Baufenster in den Bereichen WA 2, 3, 4 und 5 und der Ausweisung von seitlichen Baulinien in den Bereichen WA 2, 4 und 5. Damit soll die Lage der zulässigen Doppelhausbebauung klargestellt werden.
2. Ergänzung von zwei zusätzlichen Baufenstern für Ga/St im WA 4 (Grundst.-Nr. 164 + 181)

Für die Bereiche WA 2, 4 und 5 ist eine Doppelhausbebauung festgesetzt. Durch die Lage der Baufenster ist eine Bebauung auf der jeweiligen innen liegenden Grenze im Prinzip festgelegt. Aus Sicht des LRA- Karlsruhe könnte theoretisch aber die Bebauung auch mittels eines Doppelhauses auf einem Grundstück unter Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände erfolgen. Um zukünftig klarzustellen wie die Bebauung statzufinden hat, soll die Bebauungsplanänderung in der Art erfolgen, dass im Doppelhausbereich jeweils zwei aneinander grenzende Grundstücke mit einem Baufenster überdeckt werden und die zu bebauende Grenze mittels Baulinie festgelegt wird.

Plandarstellung Beispiel:



Die Baufenster erstrecken sich über jeweils zwei Grundstücke, auf deren gemeinsamer seitlichen Grundstücksgrenze eine Baulinie verbindlich festschreibt, dass auf diese Grenze gebaut werden muss. Somit wäre planungsrechtlich sichergestellt, dass 1 und 2 sowie 3 und 4 auf Ihre jeweils gemeinsame Grundstücksgrenze bauen. Entsprechend der Landesbauordnung würde somit keine (Anbau-) Baulast notwendig werden.

Vorteile der Bauherren sind dabei zudem

- Geringere Baugenehmigungsgebühren wg. nicht notwendiger Baulasten und
- Nachbarn können das Verfahren nicht verzögern, indem sie Baulasten nicht unterzeichnen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist aus beiliegendem Lageplan ersichtlich. Die geänderten Festsetzungen betreffen nur die markierten Bereiche (rot umgrenzt). Mit dem Änderungsplan sind nur die zeichnerischen Festsetzungen in den geänderten Teilen betroffen. Mit dem Änderungsbebauungsplan wird die künftige bauliche Nutzung des Planbereichs vorbereitet.

Art- und Maß der bisher zulässigen Nutzung werden nicht geändert. Weitere Änderungen der Festsetzungsinhalte sind nicht vorgesehen.

In Bezug auf aktuell gültige Rechtsnormen erfolgt eine Überprüfung und ggf. redaktionelle Anpassung der Texte.

Verfahren:

Das Aufstellungsverfahren der B-Planänderung wird auf der Grundlage der am 01.01.2007 in Kraft getretenen Novellierung des Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Angewandt wird der mit der Novellierung neu eingeführte § 13a BauGB, der für sogenannte Innenentwicklungs-Bebauungspläne, die Möglichkeit zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren vorsieht.

Mit der in dem Bebauungsplan liegenden überbaubaren Grundstücksfläche von insgesamt ca. 2,31 ha (jeweilige GRZ x Größe der jeweiligen Grundstücke) liegt die mögliche überbaubare Fläche knapp über dem für die Anwendung des § 13a (1) 2 Nr.1 BauGB zulässigen Schwellenwertes von 2,0 ha. Bei der B-Planänderung mussten somit noch die Voraussetzungen der Nummer 2 geprüft werden:

Gemäß überschlägiger Vorprüfung der Einzelpunkte von Anlage 2 zu § 13 (1) 2 Nr.2 BauGB werden durch die Änderung keine umweltrelevanten Punkte berührt.

Die Festsetzung einer seitlichen Baulinie hat nur deklaratorischen Charakter, die Ausweisung von zwei neuen Garagenbaufenstern erhöht nicht die überbaubare Grundstücksfläche i. S. d. § 19 Abs.2 BauNVO.

Damit finden für dieses Aufstellungsverfahren folgende Vereinfachungen Anwendung:

- Verzicht auf die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB
- Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB
- Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie des Umweltberichtes nach § 2a BauGB
- Verzicht auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Rechtliche Grundlagen des geänderten Bebauungsplans

Die Änderung betrifft den rechtskräftigen Bebauungsplan für das Baugebiet „Gageneck“. Somit ist eine Anpassung an den FNP und die Ziele der Raumordnung und Landesplanung erfüllt.

Fachplanungen und planerische Festsetzungen des geänderten B-Plans

Der Änderungsbereich wird bereits erschlossen. Die Ver- und Entsorgung ist über die bestehenden Einrichtungen somit gesichert.

Naturschutz, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Umweltprüfung

Mit der in dem Bebauungsplan liegenden überbaubaren Grundstücksfläche von insgesamt ca. 2,31 ha (jeweilige GRZ x Größe der jeweiligen Grundstücke) liegt die mögliche überbaubare Fläche knapp über dem für die Anwendung des § 13a (1) 2 Nr.1 BauGB zulässigen Schwellenwertes von 2,0 ha. Bei der B-Planänderung mussten somit noch die Voraussetzungen der Nummer 2 geprüft werden:

Gemäß überschlägiger Vorprüfung der Einzelpunkte von Anlage 2 zu § 13a (1) 2 Nr.2 BauGB werden durch die Änderung keine umweltrelevanten Punkte berührt.

Auswirkungen und Kosten

Die Auswirkungen entsprechen denen des rechtskräftigen Bebauungsplans (siehe Begründung dort). Weitergehende Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Hinsichtlich der Bebaubarkeit ergibt sich eine Verbesserung für die Eigentümer (Klarstellung der Bebaubarkeit und zusätzliche Ga/St Flächen).

Walzbachtal, den

.....
(Karl-Heinz Burgey, Bürgermeister)

(Siegel)

- Anlagen:** 1. Lageplan
2. Überschlägige Prüfung gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB