Fertigung....4....
Anlage....2....
Blatt....1....

Begründung
zur
1. Änderung des Bebauungsplanes
„Lützelhard Nord“

Auf den Grundstücken Flst.-Nr. 350/5 und 350/32 ist ein Doppelhaus geplant, welches in der Weise anders konzipiert werden soll, als im derzeitigen Bebauungsplan vorgesehen, dass die Hauptbaukörper voneinander abgerückt und mit den Garagen zusammengebaut werden sollen. Über den Garagen soll auch die Möglichkeit der Wohnnutzung gegeben sein.

Das Erschließungskonzept des Bebauungsplanes sah im westlichen Teil eine Gemeinschaftsgaragenanlage für beide Gebäude vor. Diese kann entfallen. Im Gegenzug sind jedoch die Baugrenzen entsprechend zu verschieben bzw. zu erweitern, sodass dieses geänderte Erschließungskonzept umgesetzt werden kann. Die Grundstücke, die zusammen eine Fläche von 697 qm haben und damit die größten im Baugebiet „Lützelhard Nord“ sind, bieten sich im Sinne eines sparsamen Umganges mit vorhandenem Baugelände hinsichtlich ihrer Größe und Lage für eine solche bessere bauliche Ausnutzung an. Dafür ist jedoch das Baufenster mit nur 12 x 13 m zu klein. Damit sich die Baukörper städtebaulich hinsichtlich Größe und Bauvolumen in die vorhandene Bebauung einfügen und das vergrößerte Baufenster nicht in vollem Umfang aufgenutzt werden kann, bleibt die Grundflächenzahl (0,3) und die im Geländeschnitt festgesetzte höchst zulässige Traufhöhe (254,0 m ü. NN) unverändert.

Durch das geänderte Baukonzept ist auch eine geringfügige Änderung des Erschließungskonzeptes erforderlich. Der Zufahrtsweg (Amsengraben) ist in Folge dieser Änderung in einer Breite von 4 m auszubauen, damit eine Zufahrt zur östlichen Doppelhaushälfte gegeben ist. Hierdurch ist der an der Grundstücksgrenze entlang verlaufende Grünstreifen von 2 m Breite um ca. 14 m zu verkürzen.

Gegenstand der Änderung ist der „Zeichnerische Teil“ des Bebauungsplanes. Die Bebauungsvorschriften werden nicht geändert.

Da die Grundkonzeption des Bebauungsplanes nicht berührt ist, erfolgt die Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durch ein Deckblatt.

Seelbach, den 24. März 2001

Muttach

(Muttach)
Bürgermeister

GEMEINDE SEELBACH