B E G R Ü N D U N G

zur 10. Änderung des Bebauungsplans Dautenstein

1. Inhalt der Änderung

Mit der Änderung eines Teils des Bebauungsplans ist vorgesehen, die bisherigen Einzelgrundstücke 1611 und 1612 zusammen zu legen um die Bebauung mit einem Wohngebäude mit Garage zu ermöglichen.

2. Begründung der Änderung

Im Zuge der 9. Änderung war ursprünglich geplant gewesen, auf dem Grundstück 1612 zusätzliche Carports und/oder Garagen für das südlich des Plangebiets auf dem Flurstück 163/4 stehende Mehrfamilienhaus Theodor-Simon-Str. 12 zu errichten. Entsprechend wurden auch die Festsetzungen im Bereich Nutzungsschablone „4" für diesen Zweck getroffen. Der Grundstückskauf durch die Wohnungseigentümer des Anwesens Theodor-Simon-Str. 12 kam dann allerdings mangels Interesse nicht zustande, so dass das ursprünglich für die Garagen und Stellplätze des Mehrfamilienhauses vorgesehene Grundstück in der vorliegenden Form für die Gemeinde einzeln nicht vermarktbar ist. Da nunmehr ein Interessent vorhanden ist, der sowohl das Flurstück 1611 als auch das angrenzende Flurstück 1612 zusammen erwerben und mit einem Wohnhaus bebauen möchte hat sich die Gemeinde Seelbach dazu entschlossen, den Bebauungsplan so anzupassen dass beide Grundstücke gemeinsam veräußert und bebaut werden können.

Durch die Bebauungsplanänderungen sind keine Beschränkungen von Abstandflächenregelungen erforderlich, der Nachbarschutz ist uneingeschränkt gewährleistet.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Deckblattes liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „9. Änderung Dautenstein" und umfasst die Flurstücke 1611 und 1612.

4. Bebauungsvorschriften

Der schriftliche Teil der 9. Änderung gilt unverändert.

Folgende Änderungen werden im Rahmen der 10. Änderung im zeichnerischen Teil durchgeführt:

- Zusammenlegung der Flurstücke 1611 und 1612
- Anpassung / Verschiebung der Baugrenzen sowie der Grenzlinien der Flächen für die Errichtung von Carports und Garagen entsprechend des neuen Grundstückszuschnitts
- Nutzungsschablone „4" entfällt ersatzlos

5. Vereinfachtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Die Verfahrensdurchführung erfolgt im Verfahren gemäß § 13 a (2) BauGB.
Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.
Die rechtlichen und inhaltlichen Voraussetzungen des Verfahrens gem. § 13 a BauGB sind erfüllt:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, da die vorhandene Eigenart des Plangebiets unverändert bleibt.
- Die zulässige Grundfläche unterschreitet die gem. § 13 a (1) Nr. 2 BauGB zulässige Grenze von 70.000 qm. Es wurde nach dem bisherigen Stand der Prüfung die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erfordert.
- Es bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Gemeinde Seelbach, den 09.04.2014

GEMEINDE SEELBACH

Thomas Schäfer, Bürgermeister

Planverfasser:

MATHIS + JÄGLE architekt ingenieur
Keltenstraße 7 77971 Kippenheim
T (07825) – 8771975 F (07825) 8771977
E-mail: bauleitplanung@mathis-jaegle.de