Fertigung....4....
Anlage....1....
Blatt....3....

Begründung
zur
1. Änderung des Bebauungsplanes
„Ortsrand Steinbach“

Nach zahlreichen intensiven Gesprächen mit verschiedenen Anliegern, auch im Rahmen des Umlegungsverfahrens, hat sich herausgestellt, dass der seit 18. September 1999 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Ortsrand Steinbach“ in den nachstehenden zwei Punkten zu ändern und in einem Punkt zu präzisieren ist.

1) Die vorhandene Obstbaumanlage auf dem Grundstück Flst.-Nr. 526/1 wird erhalten. Der Bebauungsplan wird in der Weise geändert, dass die ausgewiesenen Baufläche in „Privates Grün (PG)“ umgewandelt wird. Die Erschließungsstraße, die eine Aufweitung zu Lasten des genannten Grundstückes vorsieht, wird entsprechend reduziert, da diese zur Erschließung nicht mehr benötigt wird und lediglich noch die Funktion als Fuß- und Radwegverbindung in diesem Bereich hat.
2) Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1344 und geringfügig auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1343 wird die Baugrenze um 5 m nach Norden verschoben. Sie bildet dann eine Linie mit der Baugrenze auf dem Nachbargrundstück (Flst.-Nr. 1346).
3) Die geplante Flutmulde zur Hochwasserentlastung des Steinbächles wird naturnah gestaltet. Diese Gestaltung und Bepflanzung werden zu gegebener Zeit in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren dargestellt. Sie stellen keine Ausgleichsmaßnahmen i. S. des § 1 a BauGB dar.
4) Lösungsansätze zur Verbesserung der Hochwasserabflusssituation entlang der Schutter sollen zukünftig im Rahmen einer gesamtheitlichen Flussgebietsmodelluntersuchung für die Schutter untersucht werden.

Die Änderungen entsprechen den ausdrücklichen Wünschen der Eigentümer. Im ersteren Fall wurden finanzielle Gründe geltend gemacht (hohe Umlegungs- und Erschließungskosten). Seitens der Verwaltung wurde mehrfach darauf hingewiesen, dass damit auf Dauer keine Bebauung der Fläche mehr möglich sein wird.
Im zweiten Fall hat der Bauherr darauf hingewiesen, dass er Bau- und Gartenfläche im vorgesehenen Umfang nicht benötigt, zumal die Nachbargrundstücke auch nicht mehr Platzangebot haben. Das Gebäude wird soweit wie möglich an die neue Erschließungsstraße herangeschoben, so dass eine Baugrenze im vorgesehenen Umfang nicht notwendig ist. Städtebaulich bestehen zu den Änderungen keine Bedenken.

Ziffer 3 bedeutet lediglich eine Klarstellung im Hinblick auf eine mögliche Förderung aus Landesmitteln für Hochwasserschutzmaßnahmen. Eine Änderung des städtebaulichen Konzeptes und eine Abweichung von der naturnahen Gestaltung und Bepflanzung ist hiermit nicht verbunden.

Die Änderungen führen zu weniger versiegelter Fläche und dienen auch dem Erhalt vorhandener wertvoller privater Grünbestände.

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 zwei Deckblätter.

Seelbach, den 09. Oktober 2000

Muttach

(Muttach, Bürgermeister)

GEMEINDE SEELBACH