

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „ORTSKERN NORD“

Das Grundstück Flst.-Nr. 584/3 ist mit einer ehem. Gaststätte (Haus „Riehle“) und einem Gästehaus bebaut. Das Objekt steht seit Jahren leer und es besteht keinerlei Aussicht, dass die bisherige Nutzung wieder aufleben wird. Um auf Dauer einen Leerstand und den weiteren Verfall der Gebäude zu vermeiden, ist geplant, das Grundstück der Wohnbebauung zuzuführen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ortskern Nord“ schreiben die einseitige östliche Grenzbebauung durch entsprechenden Eintrag der Baugrenze fest. Diese Grenzbebauung in der dargestellten Form war auf die bisherige Nutzung zugeschnitten. Bei einer Neubebauung wäre es eine unzumutbare Belastung für das Nachbargrundstück Flst.-Nr. 584/1, wenn an dieser Festsetzung festgehalten würde, zumal aufgrund der Größe des Grundstück ausreichende Grenzabstände zu allen Seiten möglich sind. Dadurch wird die Wohnqualität sowohl für das Grundstück Flst.-Nr. 584/3, als auch für das Grundstück Flst.-Nr. 584/1 wesentlich verbessert. Deshalb ist die Änderung i. S. der Schaffung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse geboten und städtebaulich unbedenklich.

Die Änderung der Baugrenzen hat auch Auswirkungen auf das Nachbargrundstück Flst.-Nr. 584/1. Auch dort wurde die Baugrenze – mit Ausnahme im südlichen Bereich - identisch mit dem vorhandenen Gebäude mit Grenzbebauung festgesetzt. Um städtebaulich ein einheitliches Bild zu erhalten, wird die vordere Baugrenze auf 3 m Abstand zur Christian-Himmelsbach-Straße zurückgenommen. Gleichzeitig wird das Baufenster Richtung Süden erweitert. Zu allen Seiten kann auf beiden Grundstücken zumindest der nach Landesbauordnung vorgesehene Mindestgrenzabstand mit 2,50 m eingehalten werden. Auswirkungen auf die bestehende Bebauung auf dem Grundstück Flst.-Nr. 584/1 hat dies nicht, da diese Bestandsschutz genießt. Sollte es auch hier einmal zu einem Abriss und Neubau kommen, so erfolgt dies dann in der geänderten Form.

Grundzüge der Planung werden nicht berührt, weshalb die Planänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgt. Mit der Planänderung ist kein zusätzlicher naturschutzrechtlicher Eingriff i. S. von § 1 a BauGB verbunden. Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich. Der nach § 2a des BauGB in der Fassung vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1559) vorgesehene Umweltbericht ist gem. § 13 Abs. 3 BauGB ebenfalls nicht erforderlich.

Seelbach, den 14. 03. 2005



Der Bürgermeister: