Stand: 21.03.2012 Anlage Nr. 3

Fassung: Entwurf zum Satzungsbeschluss

Gemeinde Seelbach
Ortenaukreis

Bebauungsplan „Kirchmatt Teil I – 2. Änderung“

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

ZINK INGENIEURE

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

1 Erfordernis der Planänderung

Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 377 soll ein Wohngebäude im rückwärtigen Bereich errichtet werden. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist dieser Bereich als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Zur Realisierung des Vorhabens und Schaffung von Wohnraum ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2 Planinhalt

2.1 Änderung Ziffer 2.1.4 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

Zulässig sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung und versetzte Pultdächer. Mit Ausnahme von überdachten Stellplätzen (Carports) sind sonst keine Flachdächer erlaubt. Die Dachneigung ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt. Garagendächer dürfen auch mit geringerer Dachneigung ausgeführt werden. Sie muss jedoch mindestens 25°betragen.

Begründung:
Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen auch die bauordnungsrechtlichen Vorschriften an aktuelle Anforderungen der Dachgestaltung angepasst werden. Mit der Aufnahme von versetzten Pultdächern wird diesem Punkt Rechnung getragen.

2.2 Änderung Planzeichnung im Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 377:

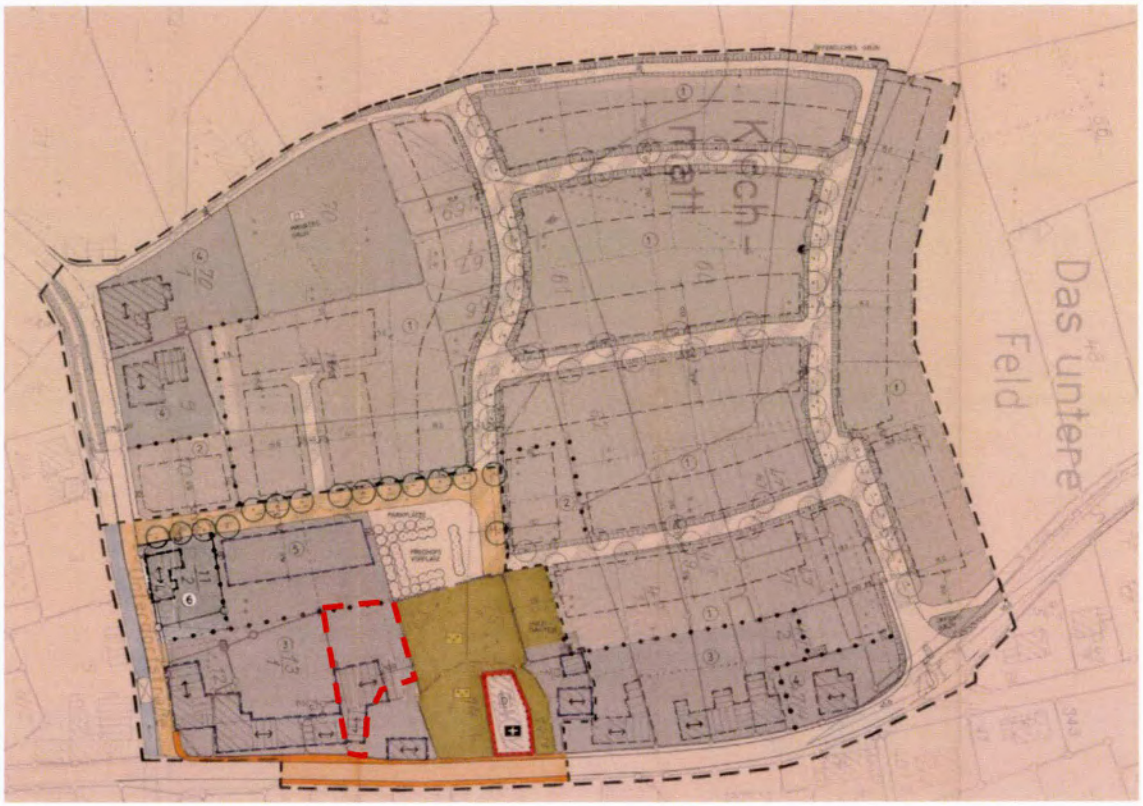


Abbildung 1 - Bebauungsplan "Kirchmatt Teil I", 1. Änderung, rechtsverbindlich seit dem 03.10.1992

Begründung:

Das Grundstück Flst.-Nr. 377 ist aufgrund der bestehenden Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche nur schwer bzw. eingeschränkt zu bebauen. Aus diesem Grund wird das Baufenster zukünftig im rückwärtigen Bereich festgesetzt. Der vorgegebene Mindestabstand von 10 m zwischen Baufenster Friedhof wird eingehalten.

Das Baugrundstück ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kirchmatt Teil I", 1. Änderung als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Durch die nun 2. Änderung des Bebauungsplanes werden keine Änderungen an Art und Maß der baulichen Nutzung vorgenommen. Verändert wird jedoch die Bauweise. Diese war im Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 377 bislang als abweichende Bauweise festgesetzt mit der Maßgabe, an die seitlichen Grundstücksgrenzen heranzubauen. Zukünftig gilt für dieses Grundstück die offene Bauweise, wobei nur Einzelhäuser zugelassen sind.

Die zulässige Firstrichtung wird wahlweise festgesetzt.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird außerdem ein öffentlicher Fußweg vom Friedhof zur ‚Schuttertalstraße' festgesetzt. Bislang wird die private Grundstücksfläche von Flst.-Nr. 378 als Durchgang genutzt.

3 Umweltbelange

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird das Baufenster auf dem Grundstück Flst.-Nr. 377 nach Norden verschoben. Dadurch wird die Bebauung eines bislang unbebauten Grundstücksbereichs ermöglicht.

Ohne die Änderung des Bebauungsplanes wäre die Bebauung dieses Grundstückes nicht mehr realisierbar.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Nachverdichtung in einem bestehenden Baugebiet. Durch diese Maßnahme der Innenentwicklung kann die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich reduziert werden.

Auf die Belange des Umweltschutzes hat die Änderung des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen.

4 Auswirkungen der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die bislang auf dem Grundstück Flst.-Nr. 377 bestehende Baufenster in den rückwärtigen Bereich verschoben. Die Bebauungsmöglichkeit entlang der ‚Schuttertalstraße' wird aufgehoben. Außerdem wird eine öffentliche Fußwegeverbindung zwischen ‚Schuttertalstraße' und Friedhof geschaffen.

5 Verfahren

5.1 Aufstellungsbeschluss

Am 30.01.12 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Kirchmatt Teil I" gefasst. Der Beschluss wurde am 03.02.12 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB geändert. Auf die frühzeitige Behördenbeteiligung bzw. Abstimmung mit Nachbargemeinden wurde gemäß

§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts wurde abgesehen.

5.2 *Auslegungsbeschluss*

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde am 30. JAN. 2012 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

5.3 *Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans mit Stand 23. JAN. 2012 wurde vom 13. FEB. 2012 bis zum 13. MÄR. 2012 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 5 vom 3. FEB. 2012 bekannt gemacht.

5.4 *Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB*

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 8. FEB. 2012 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans mit Stand 23. JAN. 2012 aufgefordert.

5.5 *Abwägungs- und Festsetzungsbeschluss*

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 26. MÄR. 2012 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 21. MÄR. 2012 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

5.6 *Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung*

Die 2. Änderung des Bebauungsplans wurde am 30. MÄR. 2012 ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung vom 30. MÄR. 2012 in Kraft getreten.

Seelbach, den 30. MÄR. 2012

.....
Thomas Schäfer
Bürgermeister

GEMEINDE SEELBACH

Lauf, 21.03..2012 Kr-la

ZINK INGENIEURE
Poststr. 1 · 77886 Lauf · ☎ 07841 703-0
Fax 07841 703-80 · info@zink-ingenieure.de
Planverfasser