

Begründung

zur

2. Änderung des Bebauungsplanes "Seiberg", Ortsteil Heimbach

1. Anlaß der Planänderung

Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde am 02.03.1978 rechtsverbindlich. Zwischenzeitlich haben sich die Wohnflächenansprüche und die Anforderungen an die Ausnutzbarkeit der Bauflächen verändert. Dies hat bereits zu einer Bebauungsplanänderung im Jahr 1983 geführt. Die vorliegende 2. Bebauungsplanänderung bezieht sich auf den südlichen Planbereich, der bereits Gegenstand der 1. Planänderung war. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches einen Wendeplatz vor. Tatsächlich wird dieser Bereich derzeit in Form von privaten Stellplätzen genutzt. Die beiden nördlichen Bauplätze der 1. Planänderung können derzeit nur mit einer Doppelhausbebauung genutzt werden. Um eine größere Flexibilität in diesem Bereich zu gewährleisten, sollen künftig neben Doppel- auch Einzelhäuser zulässig sein.

Im Rahmen der eingeleiteten Baulandumlegung haben die betroffenen Umlegungsteilnehmer und Grundstückseigentümer folgende Änderungen beantragt:

- a) Ausweisung von Einzel- und Doppelhäusern.
- b) Verschiebung des geplanten öffentlichen Wendeplatzes um ca. 18,5 m nach Norden.

Der Gemeinderat hat diesen Anträgen stattgegeben und eine entsprechende Planänderung beschlossen.

2. Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen ist dieses Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

3. Geltungsbereich der Planänderung

Die 2. Bebauungsplanänderung bezieht sich auf die Flst.Nrn. 1179/13, 1179/16, 1270 und Teilbereiche der Flst.Nrn. 1179, 1179/5 und 1271. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Geltungsbereich des Deckblattes.

4. Inhalt der Planänderung

Um die auf dem Grundstück Flst.Nr. 1179/16 errichteten privaten Stellplätzen zu erhalten, wird der Wendeplatz um ca. 18,5 m nach Norden verlegt. Die Erschließung der drei östlich an die Stichstraße angrenzenden Baugrundstücke wird durch diese Verschiebung nicht negativ beeinflusst.

Um die Erschließung der südlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke zu gewährleisten wird in Fortführung des Wendeplatzes eine 6 m breite öffentliche Fläche vorgesehen.

Weiterhin wird für die beiden nördlichen Bauplätze auch eine Einzelhausbebauung zugelassen, da

eine solche Bebauung auf Grund der Grundstücksgrößen möglich ist und städtebaulich nicht negativ in Erscheinung tritt. Die Nutzung durch Doppelhäuser bleibt weiterhin möglich. Die sonstigen bisherigen Festsetzungen zur Art und Maß der Nutzung bleiben unverändert.

5. Eingriff in Natur und Landschaft

Da sich durch diese Bebauungsplanänderung keine Veränderungen hinsichtlich der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche ergeben, ist der Eingriff weder auszugleichen, noch zu ersetzen oder zu minimieren.

6. Verkehrserschließung

Durch die Verlagerung des Wendeplatzes werden sämtliche Baugrundstücke auch weiterhin von der Straße "Am Ziegelhof" erschlossen.

7. Auswirkungen durch die neue Baunutzungsverordnung 1990

Der Bereich der jetzigen Änderung wurde zum ersten Male im Jahr 1983 geändert, womit für diesen Bereich die BauNVO 1977 Gültigkeit hat. Durch die vorliegende 2. Bebauungsplanänderung kommt für diesen Deckblattbereich die heute gültige BauNVO von 1990 zur Anwendung. Durch diese Änderung sind die allgemeine Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke im allgemeinen Wohngebiet betroffen, welche in der BauNVO von 1977 nur ausnahmsweise zugelassen waren. Diese Veränderung ist für die jetzt vorliegende Bebauungsplanänderung nicht relevant. Eine 2. Änderung ergibt sich aus dem Wegfall des § 4 Abs. 3 Nr. 6 (Stelle für Kleintierhaltung). Danach ist im Deckblattbereich diese Nutzung nicht mehr allgemein zulässig, was auf Grund der nahezu reinen Wohnnutzung in der Umgebung gewünscht ist.

Teningen, den 23.06.2003



Jäger, Bürgermeister