

Begründung

zur 1. Änderung (vereinfacht nach § 13 BauGB) des Bebauungsplanes

"Gallenbach II", Ortsteil Heimbach

1. *Allgemeines*

Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde am 5.11.1992 genehmigt. Die Rechtsverbindlichkeit ist am 26.11.1992 eingetreten.

2. *Anlaß und Erforderlichkeit der 1. Änderung*

Im ursprünglichen Bebauungsplan sind im MD-Bereich zwei sehr große Bauplätze ausgewiesen. Im Rahmen der Grundstücksverhandlungen und beim Verkauf von Bauplätzen hat es sich herausgestellt, daß hierfür bis zum heutigen Tag keinerlei Interesse bzw. Nachfrage nach großen MD-Bauplätzen besteht.

Der Ortschaftsrat und der Gemeinderat haben sich mit dieser Situation befaßt und beschlossen, daß der MD-Bereich dahingehend geändert werden soll, daß kleinere Bauplätze ausgewiesen werden sollten, damit die große Nachfrage nach kleineren MD- und WA-Grundstücken befriedigt werden kann.

Durch die Verkleinerung der Bauplätze wird auch weiterhin die gemischte Nutzung vorhanden sein, da die MD-Bereiche der Baugebiete "Gallenbach I" und "Gallenbach II" als Einheit betrachtet werden müssen. Die MD-Nutzung in beiden Plangebieten ist auch weiterhin gewährleistet, wenn auch im jetzt zu ändernden Bereich des Baugebietes "Gallenbach II" nur eine reine Wohnnutzung stattfinden sollte.

Auf Vorschlag des Ortschaftsrates hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan "Gallenbach II" in folgenden Bereichen im vereinfachten Verfahren zu ändern:

- a) Änderung des MD-Bereiches und der Ausweisung von vier Wohnbauplätzen anstatt zwei Bauplätzen. Es sollen drei Kettenhäuser und ein freistehendes Wohnhausgrundstück ausgewiesen werden.
- b) Eintragung eines Leitungsrechtes zur Verlegung einer Ringwasserleitung von einem Wendeplatz zum anderen.
- c) Geringfügige Vergrößerung der Baugrenze auf Flst.Nr. 2081 (Haus 3).
- d) Anlegung eines Gehweges auf den Flst.Nr. 2052/1 und 2053/1 im nördlichen Bereich der Flst.Nr. 2052 und 2053.

3. *Vorhandene Bebauungsvorschriften*

Die vorhandenen, rechtsverbindlichen Bebauungsvorschriften behalten ihre Gültigkeit weiter. Die besondere Bauweise "B 2" in Ziffer 1.3.3 der Bebauungsvorschriften wird aufgehoben. Die Traufhöhen bei Ziffer 1.5.1 der Bebauungsvorschriften werden für das MD-Gebiet wie folgt geändert:

Haus A

- bei 2 Vollgeschossen
einschließlich DG 5,00 m
Firsthöhe max. 10,25 m
Firsthöhe Nebengebäude max. 6,50 m
- bei 2 Vollgeschossen
zuzüglich DG 7,25 m
Firsthöhe max. 11,60 m
Firsthöhe Nebengebäude max. 7,00 m

Haus B - D

- Firsthöhe max. 10,25 m 5,00 m

Die Änderung erfolgt durch Deckblätter.

Teningen, den 4. April 1995

Bürgermeisteramt


Jäger, Bürgermeister