

# **Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gallenbach III", Ortsteil Heimbach im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

## **1. Anlass der Planänderung**

Der ursprüngliche Bebauungsplan "Gallenbach III" wurde am 07.04.04 rechtsverbindlich. Nachdem im Sommer 2004 mit den öffentlichen Erschließungsarbeiten begonnen wurde, haben auch die privaten Kaufbewerber und Eigentümer mit ihren Hochbauplanungen in Angriff genommen. Im Rahmen der privaten Planungsprozesse haben nun sämtliche Eigentümer und Kaufbewerber der Bauplätze für freistehende Wohnhäuser im östlichen Bereich beantragt, dass die im Norden vorgesehenen Garagen in den Süden der Wohnhäuser verlegt werden sollen.

Zur Begründung haben diese Bauinteressenten folgendes vorgetragen:

"Kostenoptimierte Hausgrundrisse sollten den Eingang auf der Erdgeschoss-Nordseite erhalten. Hierfür müssten die im Norden anzuordnenden Garagen zurückversetzt werden, was sehr steile Anfahrtsrampen zur Folge hat. Die Trennung von Eingang und Zufahrt zur Garage lässt Gestaltungsspielraum für die Außentreppe im Norden zu; ebenso könnte auf den Eingang im Kellergeschoss verzichtet werden. Bei einer Anordnung von Garagen im Süden könnten diese gleichzeitig als Erdterrasse genutzt werden."

Dieser Antrag wurde mit dem Landratsamt durchgesprochen, wobei zum Ausdruck kam, dass der Wunsch der Bauherren verständlich und zweckmäßig ist. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, könnte der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren geändert werden.

Um dem verständlichen Wunsch der künftigen Bauherren Rechnung zu tragen, hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB dahingehend zu ändern, dass die Garagen von der Nordseite auf die Südseite verlegt werden. Eine Garagenstellung im Norden wird künftig ausgeschlossen.

## **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 1. Bebauungsplanänderung bezieht sich auf die früheren Flst.Nrn. 244, 245 und 246. Nach der zwischenzeitlich rechtsverbindlichen Baulandumlegung handelt es sich nun um die Flst.Nrn. 2104 bis 2108. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Geltungsbereich des Deckblattes.

4. Inhalt der Planänderung

Westlich der neuen Erschließungsstraße "Im Hinterfeld" liegen fünf Bauplätze für freistehende Wohnhäuser. Auf diesen Bauplätzen sollen die im Norden angeordneten Garagen nun in die südlichen Bereiche der Wohnhäuser verlegt werden. Die Festsetzung von Garagen im Norden der Wohnhäuser wird aufgehoben. Durch die geänderte Anordnung der Garagen verschieben sich die Baugrenzen der drei mittleren Bauplätze geringfügig nach Norden, damit im Süden 3 m breite Garagen errichtet werden können.

5. Eingriff in Natur und Landschaft

Da sich durch diese Bebauungsplanänderung keine Veränderungen hinsichtlich der zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen ergeben, ist der Eingriff weder auszugleichen, noch zu ersetzen, noch zu minimieren. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

6. Verkehrerschließung

Durch die Bebauungsplanänderung werden öffentliche Erschließungseinrichtungen nicht verändert oder tangiert.

7. Vorhandene Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften erfahren keine Änderungen.

Teningen, den 10.11.04

  
Bürgermeisteramt  
Jäger, Bürgermeister