

Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Bitschengässle II“

1. Erfordernis der Planänderung

Den Grundstückseigentümern im Plangebiet sollen zusätzliche Flächen zur Errichtung von baulichen Anlagen zur Verfügung gestellt werden. Diese Flächen liegen z. T. außerhalb der Baugrenze. Eine Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze kann nicht erteilt werden, da die dafür erforderlichen Voraussetzungen nicht vorliegen (§ 31 Abs. 2 BauGB).

2. Ziele und Zwecke der Planänderung

Mit der Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Vorhaben geschaffen werden. Gleichzeitig wird durch die Änderung zusätzliche Gewerbefläche ausgewiesen.

3. Inhalt der Planänderung

Die Baugrenze wird um 2,0 m in Richtung südlicher Grundstücksgrenze verschoben. Es verbleibt ein Abstand zur Grenze von 3,0 m.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Bitschengässle II“.

5. Räumlicher Geltungsbereich

Die Änderung des Bebauungsplanes wird begrenzt:

Im Norden: Brettener Straße
Im Westen: Brettener Straße
Im Süden: Parkfläche mit Zufahrt
Im Osten: Seilerweg

6. Umweltverträglichkeit

Zur Gewährleistung der Umweltverträglichkeit bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bitschengässle II“ in der Fassung vom 28.06.1993 bestehen.

7. Auswirkungen der Planänderung

7.1 Verkehrliche Erschließung

Der Planbereich ist in verkehrlicher Hinsicht erschlossen.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser / Strom / Gas ist gesichert. Die Entwässerung erfolgt über die vorhandenen Kanäle.

7.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Verschiebung der Baugrenze ermöglicht eine großzügigere Bebauung der Grundstücke. Ein naturschutzrechtlicher Eingriff ist nicht zu erwarten.

8. Vereinfachtes Verfahren

Die Änderung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist nur zulässig, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Diese werden nicht berührt, weil nur einzelne Grundstücke von der Änderung betroffen sind und hierbei auch nur die Baugrenze geringfügig verschoben wird.

Walzbachtal, 21.09.2001



Mahler
Bürgermeister

