

Gemeinde Walzbachtal
Landkreis Karlsruhe

B e g r ü n d u n g

zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Daubmann“ im Ortsteil Jöhlingen

Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Bebauungsplan „Auf dem Daubmann“ wurde der Aufstellungsbeschluss am 16.05.1991 vom Gemeinderat der Gemeinde Walzbachtal gefasst. Der Bebauungsplan erlangte seine Rechtsverbindlichkeit am 04.01.1995.

Erfordernis der Planänderung

Im Bebauungsplangebiet sind teilweise sehr große Grundstückspartellen (über 800 m²) vorhanden. Einige dieser Grundstücke sind mit Gebäuden im Geschosswohnungsbau oder mit Reihenhäusern bebaut.

Bei dem noch unbebauten Grundstück (bisherige Flst.Nrn. 17923) erweist sich der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksfläche, welche im rückwärtigen Bereich einen einengenden Versatz von 7,50 m aufweist, als starkes Hemmnis für eine beabsichtigte Grundstückspartellierung zur Bebauung mit 2 Einzelhäusern. Diese Bauweise entspricht grundsätzlich den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans, weshalb durch eine Bebauungsplanänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für deren Realisierung geschaffen werden sollen. Auch beim Grundstück 17922 ist ein Versatz der südlichen Baugrenze um 5,0 m vorhanden, der eine für den Eigentümer optimale Bebauung nicht zulässt.

Ziel und Inhalt der Bebauungsplanänderung

Durch die Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 2 Einzelhäusern nach vorheriger Grundstücksteilung (Flst.Nr. 17923 in die Flst.Nrn. 17923, 17923/1 und 17923/2) geschaffen werden. Ziel der Änderung ist es, die überbaubare Grundstücksfläche dahingehend zu ändern, dass aus einer großen Grundstücksfläche zwei kleinere Teilstücke gebildet werden. Mit den beiden kleineren überbaubaren Flächen werden die gesetzlichen Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen eingehalten. Ferner wird durch eine geringfügige Änderung des Baufensters auf dem Grundstück 17922 eine optimale Bebauung ermöglicht.

Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Bebauungsplanänderung entspricht den Zielsetzungen des Bebauungsplans.

Umweltschützende Belange nach § 1a BauGB

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um eine innerörtliche Fläche, welche bereits überwiegend bebaut ist. Ein Eingriff in Natur und Landschaft besteht nicht. Die Bebauungsplanänderung trägt darüber hinaus auch den Bestimmungen des BauGB in § 1a Rechnung, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, weil aus einer großen Grundstückspartelle zwei bebaubare kleinere Einheiten entstehen und bebaut werden sollen. Durch die Bebauungsplanänderung wird sich auch das Maß der Bodenversiegelung nicht verschlechtern.

Umweltverträglichkeit

Für den Bebauungsplan besteht nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) weder die Verpflichtung zur Durchführung einer Vorprüfung noch einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Die Schutzgüter der Umwelt werden nicht wesentlich berührt.

Erschließung

Die Baugrundstücke liegen an vollständig erschlossenen Straßen oder sind über private Zufahrtswege (Flst.Nr. 17923/2) an diese angebunden. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Walzbachtal, 14.11.2003

B. Burgey

Burgey
Bürgermeister

