

## **BEGRÜNDUNG**

### **I. Anlaß der Änderung**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Halle" wurde aufgrund verschiedener Anregungen hinsichtlich städtebaulicher Gestaltung notwendig.

Durch diese Änderungen bezüglich Bauweise, Baugrenze und Festsetzungen wird eine Erhöhung des Wohnwertes erreicht.

### **II. Umfang der Änderung**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Halle", beinhaltet 4 Änderungsbereiche. Die Änderungsbereiche betreffen die Grundstücke Lgb.-Nr. 10717 bis 10721, Lgb.-Nr. 10617, 10637 sowie die Schriftlichen Festsetzungen.

#### **1. Änderung der Reihenhausbebauung bei den Grundstücken Lgb.-Nr. 10717 bis 10721**

Der Bebauungsplan sieht derzeit für die Grundstücke Lgb.-Nr. 10717, 10718, 10719, 10720 und 10721 eine Bebauung mit 5 Reihenhäusern vor. Um den Wohnwert dieses Bereiches zu erhöhen soll eine Kettenhausbebauung vorgesehen werden.

Bisher waren für den Änderungsbereich 5 schmale Grundstücke geplant. Durch die Neuordnung sollen 4 größere Grundstücke entstehen, wobei auf 3 Grundstücken die Kettenbauweise vorgesehen ist (einseitige Grenzbebauung mit dazwischen liegenden Garagen). Für das Eckgrundstück Hans-Thoma-Straße/Auf der Halle wird die offene Bauweise festgesetzt und eine Garagenfläche zum Nachbarn hin ausgewiesen. Durch diese Festsetzungen entsteht eine in sich geschlossene Bebauung mit dem Vorzug eines einseitigen Grenzabstandes zur Unterbringung der Garage.

**2. Änderung der Baugrenze auf dem Grundstück Lgb.-Nr. 10617**

Auf dem Grundstück Lgb.-Nr. 10617 soll aufgrund der topographisch schwierigen Begebenheiten in diesen Bereich die Baugrenze um 3 m nach Osten verschoben werden. Bisher war an der weitesten Stelle ein Mindestabstand von 9 m ab Gehweghinterkante angegeben. Durch die Änderung der Baugrenze werden die Probleme der Hanglage gemildert, da die Möglichkeit besteht das geplante Gebäude näher an die Straße zu bauen, wo die topographischen Verhältnisse weniger schwierig sind. Desweiteren ergibt sich durch diese Verschiebung nach Osten eine Vergrößerung des Gartenbereiches im Westen.

**3. Änderung der schriftlichen Festsetzungen bezüglich Ziffer 2.5 Garagen**

Bei Ziffer 2.5 Absatz 3 der schriftlichen Festsetzungen heißt es derzeit:

"Die Garagen können nur auf dem überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den durch Planzeichen festgelegten Flächen errichtet werden. Ansonsten sind sie unzulässig. Bei Wohnwegen kann der Straßenabstand auf 3,0 m reduziert werden."

Durch diese Festsetzung wäre bei einer größeren Bauflucht zur Straße hin die Errichtung von überdachten Stellplätzen (Carports) nicht möglich. Aufgrund einer besseren Grundstücksausnutzung (Flächen zur Straße) wird folgender Zusatz in die Festsetzungen aufgenommen.

"Carports (offene überdachte Stellplätze) und Stellplätze werden auch außerhalb der überbaubaren Flächen gestattet. Mit Carports ist jedoch eine Abstand von 1,50 m von der öffentlichen Verkehrsanlage einzuhalten.

**4. Änderung der Baugrenze auf dem Grundstück Lgb.-Nr. 10637**

Die Baugrenze des Grundstückes Lgb.-Nr. 10637 ist im nördlichen Bereich zur Straße hin abgeschrägt.

Aufgrund der vorgegebenen Baugrenze im Osten entsteht für dieses Grundstück ein großer Vorgartenbereich.

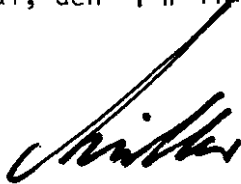
Durch die Abschrägung wäre eine Verschiebung des geplanten Gebäudes nach Westen erforderlich, was eine Verkleinerung des Gartens und eine Vergrößerung des Vorgartens zur Folge hätte. Um eine bessere Ausnutzung des Grundstücks zu gewährleisten wird die Baugrenze im nördlichen Bereich deshalb rechtwinklig angeordnet.

5. Änderung der Baugrenze auf dem Grundstück Lgb.Nr. 10 735

Beim Flurstück Nr. 10 735 liegt die Baugrenze an der Grundstücksgrenze zu Flurstück Nr. 10 733 ca. 18,50 m im Abstand zur Straße.

Dagegen liegen die Baugrenzen bei den Nachbargrundstücken in einem Abstand von 3,0 m bzw. 2,50 m zur Straße. Um im südlichen Bereich eine entsprechende bessere Nutzung zu ermöglichen, werden die Baugrenzen (Baufenster) beim Flurstück Nr. 10 735 um 2,50 nach Norden vorgerückt.

Walzbachtal, den 11. Mai 1989



Bürgermeister - Stellv.