



5. APR. 1994

Manfred Lutz
Regierungsrat

Teil B des Bebauungsplanes

GRÜNDUNG

0 Änderungsbereich

Die dritte Änderung des Bebauungsplanes "Hinter der Kirche" bezieht sich auf die Grundstücke westlich der Waldstraße (Lgb.Nr. 351/4).
Ferner werden für den gesamten Geltungsbereich Änderungen bzw. Ergänzungen in den schriftlichen Festsetzungen aufgenommen.

0 Umfang der Änderung

1 Plangebiet westlich der Waldstraße:

Die bisher geplante eingeschossige bzw. 1 1/2-geschossige Bauweise wird in eine zweigeschossige Bauweise geändert. Entsprechend wird die Geschosflächenzahl erhöht.

2 Schriftliche Festsetzungen:

Die schriftlichen Festsetzungen werden in folgenden Punkten geändert:

- | | | |
|----------|------------------------------------|--|
| Punkt 4 | Garagen (jetzt 1.12) | Reduzierung des Mindestabstandes der Garagen vom öffentlichen Verkehrsraum auf 5,0 bzw. 3,0 m und Festsetzung der rückwärtigen Begrenzung für Garagen. |
| Punkt 7 | Höhenlage (entfällt) | |
| Punkt 8 | Gebäudehöhen (jetzt 2.5) | Neue Definierung der Gebäudehöhe (Traufhöhe nach LBauO) |
| Punkt 10 | Dachgestaltung (jetzt 2.1 und 2.3) | Zulässigkeit von Dacheinschnitten und Dachgauben bei Hauptgebäuden und Zulässigkeit von Flachdächern und geneigten Dächern bei Nebengebäuden. |
| Punkt 11 | Geländeverlauf (jetzt 1.3) | Geländeänderungen bis zu 1,0 m Höhenunterschied zulässig. |

3.0 Anlaß der Änderung

3.1 Plangebiet westlich der Waldstraße:

Der Anlaß der Änderung sind Bauwünsche der Grundstückseigentümer. Hinsichtlich des bestehenden Wohnraum mangels ist eine Verdichtung positiv zu bewerten. Städtebauliche Gründe sprechen nicht gegen eine zweigeschossige Bebauung, da ausreichende Eingründung gewährleistet ist.

3.2 Schriftliche Festsetzungen:

3.2.1 Garagen

Ein Abstand der Garagen von 5,0 m vom Verkehrsraum ist ausreichend. In beengten Fällen ist eine Reduzierung bis auf 3,0 m möglich, da in dem Baugebiet das Verkehrsaufkommen gering ist und Störungen aus dieser Reduzierung nicht zu erwarten sind.

Die Garagen und Stellplätze sollten nicht bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze reichen, da ansonsten die Gefahr von nachbarlichen Störungen sehr groß wird.

3.2.2 Höhenanlage

Die Festlegung ist in dieser Form rechtlich nicht haltbar, da der Bebauungsplan abgeschlossenes Recht ist und somit nachträgliche Festsetzungen nicht zulässig sind.

3.2.3 Gebäudehöhen

Um unangemessene hohe Gebäude zu vermeiden, wird eine Traufhöhe vorgeschlagen, die sich auf das natürliche Gelände bezieht.

3.2.4 Dachgestaltung

Auch Nebengebäude sollen in Hinblick auf das Ortsbild auch mit geneigten Dächern zulässig sein.
Weiterhin sollen auch Dacheinschnitte oder alternative Dachgauben zum Ausbau des Dachgeschosses ermöglicht werden. Diese Dachaufbauten werden jedoch längenmäßig begrenzt.

3.2.5 Geländeverlauf

Innerhalb des Plangebietes bestehen bereits größtenteils Geländeänderungen um eine Größenordnung von ca. 1,0 m. Diese Veränderung ist noch akzeptabel. Die alte Formulierung ist zu unbestimmt und somit auch nachteilig für Anlieger auslegbar.

Böllenborn, den 6.5.94

Manfred Lutz
Der Ortsbürgermeister