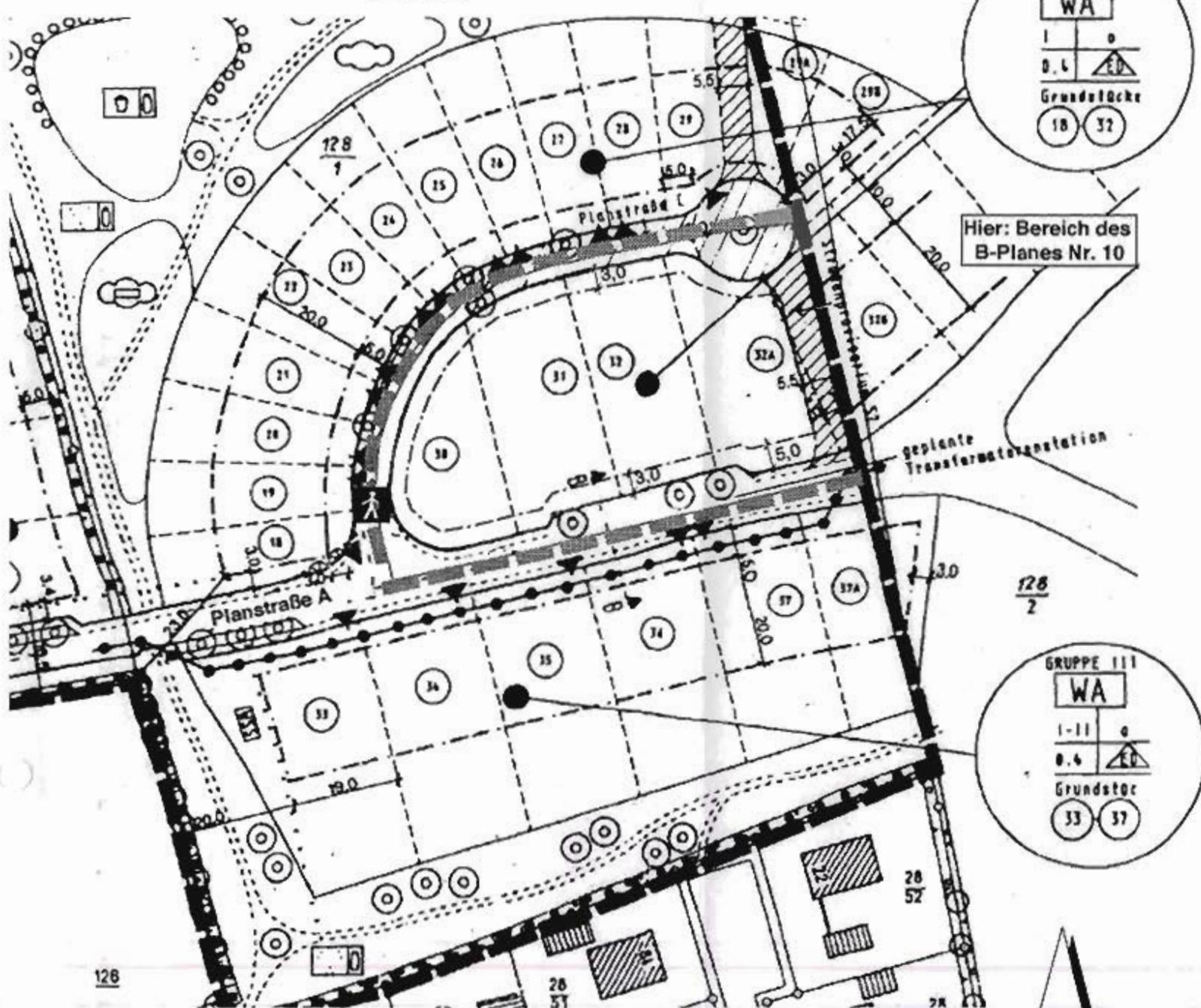


Teil A - Planzeichnung - M 1:1000

Baugrenze



Im WA-Gebiet:

1. Die Baugrenze wird festgesetzt in einem Abstand von 3,0 m zu den angrenzenden Verkehrsflächen. Ausnahme bleibt der südliche Bereich an der Straße "Am Tegelberg", wo der Abstand der Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie 5,0 m beträgt.

In den Verkehrsflächen im Änderungsbereich:

3. Die in den Verkehrsflächen festgesetzten Standorte für öffentliche Parkplätze entfallen.

BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES WACKEN NR. 9 "AM TWISSELBERG"

Am 25. Juni 1996 ist die Satzung zum B-Plan Wacken Nr. 9 "Am Twisselberg" in Kraft getreten. Am 20.08.1996 ist die 1. Änderung zur Festsetzung eines Standortes für ein Blockheizkraftwerk in Kraft getreten.

Nach der durchgeführten Bebauung des größten Teiles der Baugrundstücke hat sich nun herausgestellt, daß in dem allgemeinen Wohngebiet zwischen Planstraße A (Am Tegelberg) und Planstraße C (Schöne Aussicht) die Baugrenzen so festgesetzt waren, daß dort teilweise keine Doppelhausbebauung möglich war, obgleich in den Festsetzungen Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Die Gemeinde hat daher am 07. September 1998 beschlossen, für diesen Teilbereich des B-Plans Nr. 9 die 2. Änderung des B-Plans Nr. 9 aufzustellen.

Änderungen gegenüber der bisher gültigen Satzung

In dem Fall der geplanten Bebauung der Grundstücke 30 bis 32 A durch Doppelhäuser soll es zukünftig möglich sein, die eine Doppelhaushälfte von der Planstraße C (Schöne Aussicht) von Norden her und die andere Doppelhaushälfte von Süden von der Planstraße A (Am Tegelberg) her zu erschließen. Bisher gab es die Festsetzung, daß die Grundstückseinfahrten nur von Norden, von der Planstraße C (Schöne Aussicht) erfolgen durften.

Zur besseren und flexibleren Bebaubarkeit wird die ursprüngliche Festsetzung des **Anschlusses der Wohnbaugrundstücke an die Verkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) - hier Planstraße C - **aufgehoben**. Damit werden die Grundstücke von beiden angrenzenden Verkehrsflächen erschließbar.

Der Nachweis ausreichender öffentlicher Parkplätze in den öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt im Rahmen der Erschließungsfachplanung und dabei ist bei der Straßenplanung auch auf die Situation der jeweiligen Grundstückszufahrten zu achten. Die starre Festlegung der Parkplatzstandorte bereits auf B-Planebene ist dabei fachlich unnötig und führt dazu teilweise eher zu Problemen, wenn ein späterer Bauherr gerade dort seine Grundstückszufahrt anlegen will. Im Bereich der Änderungsfläche werden daher die **Festsetzungen für Standorte öffentlicher Parkplätze in der öffentlichen Verkehrsfläche aufgehoben**.

Auf den Baugrundstücken 30 bis 32 A waren die Baugrenzen an einer fiktiven theoretischen vermeintlichen Idealbebauung orientiert, die sich dann bei den konkreten Bauvorhaben teilweise doch nicht als ideal, sondern eher als hemmend darstellte.

Daher wird in dem allgemeinen Wohngebiet des Änderungsgebietes die Baugrenze neu so festgesetzt, daß diese nunmehr 3,0 m parallel zur Verkehrsfläche verläuft. Diese neue Baugrenzfestsetzung erfolgt auch unter dem Gesichtspunkt, daß gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.2 im Teil B Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Aufgrund der ursprünglich festgesetzten Baugrenzen wäre damit der Bau eines Doppelhauses mit jeweils 1 oder 2

Garagen oder Carportstellplätzen innerhalb der Baugrenzfestsetzungen nicht möglich. Dieses stellte gewissermaßen einen inneren Widerspruch des B-Plans dar, weil dadurch auf diesen Baugrundstücken indirekt die - eigentlich zulässige - Bebauung mit Doppelhäusern ausgeschlossen wurde.

Da durch die 2. Änderung des B-Plans die maximal zulässige Versiegelung des Bodens nicht verändert wird, ergibt sich keine Veränderung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und eine zusätzliche ökologische Kompensationsmaßnahme wird nicht notwendig.

Verfahren

Die Gemeinde hat am 07. September 1998 beschlossen, für diesen Teilbereich des B-Plans Nr. 9 die 2. Änderung des B-Plans Nr. 9 aufzustellen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 (gemäß § 13 BauGB) wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 07.09.1998 als Entwurf gebilligt.

Da weder die besondere Art der Nutzung, noch die GRZ, die Geschossigkeit oder die Bauweise geändert wird, stellt die Gemeinde fest, daß durch diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht geändert werden und hier gemäß § 13 BauGB das "**Vereinfachte Verfahren**" der Planänderung anzuwenden ist und gemäß § 13, 1. Satz BauGB von der Unterrichtung der Bürger und der Erörterung mit den Bürgern nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgesehen wird.

Die Bürgerbeteiligung erfolgte durch eine öffentliche Planauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.10.1998 bis 16.11.1998, den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 28.9.1998 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Es ergaben sich keine wesentlichen Planänderungen.

Die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) wurde nach § 13 BauGB in Verbindung mit § 10 BauGB am 7.12.1998 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung dazu wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung gebilligt.


Bürgermeister



Stand 7.12.1998