

Satzung

vom 17. 02. 2004

über die 1. Änderung des

Bebauungsplan „Links am Heuwasen“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und den §§ 74 und 75 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg (GemO), jeweils in den zuletzt geänderten Fassungen hat der Gemeinderat am 17. 02. 2004 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Links am Heuwasen“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 18. 11. 2003, geändert am 17. 02. 2004 des Planungsbüro Gall + Gärtner, ausgefertigt am 17. 02. 2004 (§ 2 Nr. 1) maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (Lageplan vom 18. 11. 2003, geändert am 17. 02. 2004 des Planungsbüro Gall + Gärtner, ausgefertigt am 17. 02. 2004 (§ 2 Nr. 1)) und der Begründung vom 18. 11. 2003, geändert am 17. 02. 2004 (§ 2 Nr. 2).

§ 3 Bestandteile des nunmehr geänderten Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung besteht nunmehr aus:

1. Lageplan vom 18. 11. 2003, geändert am 17. 02. 2004 des Planungsbüro Gall + Gärtner, ausgefertigt am 17. 02. 2004 (§ 2 Nr. 1),
2. Begründung vom 18. 11. 2003, geändert am 17. 02. 2004,
3. Textteil mit Anlage 1 (Pflanzliste) vom 07. 03. 1996, zuletzt geändert am 02. 10. 2000 des Planungsbüro Gall, ausgefertigt am 10. 10. 2000,
4. Begründung mit Anlage 1 (Gutachten Büro Gfrörer vom 20. 04. 2000) vom 07. 03. 1996, zuletzt geändert am 02. 10. 2000 des Planungsbüro Gall, ausgefertigt am 10. 10. 2000

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.v. § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung und Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwider handelt.

§ 5 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieser Satzung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt:
Pfalzgrafenweiler, den 17. 02. 2004

- Bischoff -
Bürgermeister

Begründung

Zur 1. Änderung des

Bebauungsplan

"Links am Heuwasen"

1. Allgemeines

Der Gemeinderat Pfalzgrafenweiler hat am 10. 10. 2000 den Bebauungsplan „Links am Heuwasen“ als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan „Links am Heuwasen“ ist am 17. 11. 2000 in Kraft getreten.

2. Anlass der Bebauungsplanänderung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan soll punktuell für einzelne Bereiche geändert werden. Aus Übersichtlichkeitsgründen wird kein Deckblattverfahren vorgesehen, sondern der Lageplan neu erstellt werden mit Berücksichtigung nachfolgender Änderungen. Die übrigen Festsetzungen werden nicht geändert.

- a) Die Gebäude Christoph-Decker-Strasse (C-D-S) 20 und 22 sind durch den (nicht ausgebauten) Ortsweg 23 (OW) erschlossen. Zur Sicherstellung geordneter städtebaulicher Entwicklungen und zur Rechtsklarheit wird der OW 23 als unselbständiges Teilstück mit den übrigen Erschließungsanlagen für das Baugebiet "Links am Heuwasen" ausgebaut und hergestellt. Dies erfordert die Aufnahme in den Bebauungsplan "Links am Heuwasen" (Rechtsauskunft Kommunalamt).
- b) Nach dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) wurde nachträglich eine Verdichtung der im Eigentum der Gemeinde befindlichen Bauplätze geprüft. An der C-D-S befinden sich nördlich des Gebäudes C-D-S 25 2 größere gemeindeeigene Bauplätze. Die Aufteilung in 3 Bauplätze ergibt noch sinnvoll bebaubare einzelne Bauplätze. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ist nicht zu befürchten. Die Darstellung der privaten Vorgartenfläche wurde für eine Zufahrt zum Baugrundstück geändert. Die Baugrenze wurde beibehalten.
- c) Das Zu- und Abfahrtsverbot für die im eingeschränkten Gewerbegebiet (Ge) entlang der Breslauer Strasse liegenden Baugrundstücke wird auf Antrag der Anlieger auch auf die Bereiche entlang der Dr. Levi Strasse ausgedehnt. Diese Grundstücke sind von der C-D-S erschlossen und sind über die bereits vorhandenen Zufahrten zu erreichen. Dies stellt sicher, dass jeglicher Verkehr aus den Gewerbebereichen nicht direkt zu den genannten Strassen stattfindet und möglicherweise daraus resultierende Lärmemissionen verhindert.
- d) Die Fläche für eine geplante Umformerstation zur Stromversorgung des Gebietes nördlich der Stettiner Strasse wird vom zuständigen Energieversorgungsunternehmen nicht mehr benötigt. Diese Fläche wird dem angrenzenden Bauplatz zugeschlagen. Die bisher vorgesehene Zufahrt zur Umformerstation entfällt dabei und wird mit einer Vorgartenfläche überplant.

- e) Nach dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) wurde nachträglich eine Verdichtung der im Eigentum der Gemeinde befindlichen Bauplätzen geprüft. An der Dr. Levi Strasse befinden sich südlich der Einmündung der Stettiner Strasse 3 größere gemeindeeigene Bauplätze. Die an die Stettiner Strasse anschließende öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz Nr. 3 - liegt direkt im Einmündungsbereich in die Dr. Levi Strasse. Es ist anzunehmen, dass die einzige im Baugebiet durchgängige Haupterschließungsstrasse stark befahren sein wird. An der Haupterschließungsstrasse kann aufgrund der Gesamtanzahl der Kinderspielplätze im Baugebiet auf die Anlegung eines Kinderspielplatzes verzichtet werden. Im Bebauungsplangebiet "Links am Heuwasen" befinden sich weitere 4 Kinderspielplätze. Aus diesem Grunde wird diese öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz Nr. 3 - als entbehrlich betrachtet. Diese Fläche wird deshalb dem angrenzenden Bauplatz zugeschlagen und zusammen mit den entlang der Dr. Levi Strasse angrenzenden 3 weiteren Bauplätzen der Gemeinde „nachverdichtet“ (§ 1a BauGB). Hierdurch entsteht ein weiterer Bauplatz. (Hinweis: Die Übertragung der öffentlichen Grünfläche in das Privateigentum der Gemeinde ist nicht ausgleichspflichtig, da der Flächenabzug in der gesetzlichen Baulandumlegung auch ohne die Bereitstellung dieser Fläche für die Gemeinde in derselben Höhe (30 %) verblieben wäre.) Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ist nicht zu befürchten. Die Baugrenze im Bereich der Grünfläche zur Darstellung der überbaubaren Grundstücksfläche und die Darstellung der Vorgartenflächen wurde wegen geänderten Zufahrten angepasst.
- f) Nach dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) wurde nachträglich eine Verdichtung der im Eigentum der Gemeinde befindlichen Bauplätzen geprüft. An der Stettiner Strasse befinden sich südlich der Strasse 2 größere gemeindeeigene Bauplätze. Die Aufteilung in 3 Bauplätze ergibt noch sinnvoll bebaubare einzelne Bauplätze. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ist nicht zu befürchten. Die Darstellung der privaten Vorgartenfläche wurde für eine Zufahrt zum Baugrundstück geändert. Die Baugrenze wurde beibehalten.
- g) Die Fläche für eine geplante Umformerstation zur Stromversorgung des Gebietes an der Dr. Levi Strasse nördlich der Einmündung der Danziger Strasse in die Dr. Levi Strasse wird vom zuständigen Energieversorgungsunternehmen nicht mehr benötigt. Diese Fläche wird dem angrenzenden Bauplatz zugeschlagen. Die bisher vorgesehene Zufahrt zur Umformerstation entfällt dabei. Die geplante Zufahrt zum angrenzenden Grundstück und Garagenstandort wird nach Norden verschoben und die Vorgartenfläche angepasst.
- h) Die Fläche für eine geplante Umformerstation zur Stromversorgung des Gebietes am Tilsiter Weg im Bereich der Stellplätze (in der öffentlichen Grünfläche) wird vom zuständigen Energieversorgungsunternehmen nicht mehr benötigt. Diese Fläche wird als zusätzlicher Stellplatz vorgesehen.

3. Ziele und Zwecke der Plan - Änderung

Durch die genannten Änderungen wird eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung und Ordnung gewährleistet. Die Planänderung ist unverzüglich notwendig, damit die Veränderungen noch in der derzeit laufenden Erschließungsmaßnahme berücksichtigen zu können.

4. Abwägung:

Die geplanten Änderungen beeinträchtigen private Belange nur unwesentlich. In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander überwiegen die öffentlichen Belange. Sie tragen zu schonendem Umgang mit Grund und Boden bei und führen auch zu Kosteneinsparungen. Die Übertragung der öffentlichen Grünfläche liegt im öffentlichen Interesse.

Während der öffentlichen Auslegung wurden von den Anliegern des Ortsweges 23 Anregungen vorgetragen, die eine Ausbaubreite von 4 m wünschen. Die Prüfung und Abwägung ergab, dass eine reduzierte Fahrbahnbreite mit einem Pflasterrandstreifen und der Erhalt der bestehenden Grünstreifen mit Baumbepflanzung als öffentliche Verkehrs- und Grünfläche möglich sind. Der Lageplan wurde gegenüber der Fassung der Auslegung entsprechend geändert.

5. Fußgängerführung im Bereich Einmündung Christoph - Decker - Strasse in die Langestrasse

Im Rahmen des Anliegergespräches aufgrund der Anregungen während der öffentlichen Auslegung am 29. 01. 2004 im Musiksaal des Schulzentrums, an dem 33 Anlieger teilgenommen haben, wurde des weiteren angeregt, insbesondere für Schüler aus Richtung Christoph - Decker - Strasse und Durrweiler eine Gehwegführung mit möglichst gefahrloser Überquerung mit Fußgängerquerungshilfe über die Langestrasse zu ermöglichen. Aus diesem Grunde wird der Gehweg im unteren Bereich der Christoph - Decker - Strasse nicht entlang der Strasse, sondern entlang der Mauer des Polizeigebäudes geführt.

6. 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 es sich um geringfügige Änderungen handelt, die die umliegenden Grundstücke und Bauplätze nicht wesentlich beeinträchtigen und die Änderungen städtebaulich vertretbar ist. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung können nur zu den Änderungen Anregungen vorgetragen werden.

7. Bearbeitungs- und Ausfertigungsbeurkundungen:

6.1 Bearbeitung:

Aufgestellt: 18. 11. 2003

Geändert: 17. 02. 2004

6.2 Ausgefertigt:

Pfalzgrafenweiler, 17. 02. 2004

(Dieter Bischoff)
Bürgermeister