Gemeinde Pfalzgrafenweiler | **Begründung vom 13.09.2005** | Landkreis Freudenstadt

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Ortszentrum"

1. Erfordernis der Planänderung

Fam. Christiane und Helmut Frey beabsichtigen, auf dem Grundstück Flurstück-Nr. 162 (Eigentümer: Karl Frey) ein Einfamilienwohnhaus zu erstellen.

Fam. Rose und Friedrich Schmid beabsichtigen, auf ihrem Grundstück Flurstück-Nr. 185/2 ein Einfamilienwohnhaus zu erstellen.

Die genannten Grundstücke sind in den seit 16.12.1995 rechtskräftigen Bebauungsplan „Ortszentrum" einbezogen.
Der Bebauungsplan „Ortszentrum" nimmt Rücksicht auf die vorhandenen Gebäude der o.g. Grundstücke und schließt diese durch Baugrenzen, teilweise durch Baulinien, ein.

Die Lage des bestehenden Gebäudes Buderhof 6 auf dem Grundstück ist aus mehrfacher Sicht unvorteilhaft:

- Das Gebäude steht auf der Südwestseite direkt an der Grenze. Die unmittelbare Nähe zum Nachbargebäude (Buderhof 5) ist für beide Parteien nachteilig (Aussicht, Brandschutz)
- Die Zufahrtsverhältnisse auf Flst.Nr. 162 sind beengt und zudem sehr lang, da sie um das Bestandsgebäude Buderhof 6 führen müssen. Eine Neubebauung innerhalb der vorgegebenen Baugrenzen könnte diese Situation nicht verbessern.

Das Gebäude Kirchstraße 29 auf Flst.Nr. 185/2 ist durch Baugrenzen eingeschlossen, wobei in nordwestlicher Richtung eine Erweiterungsmöglichkeit besteht. Für diese mögliche Erweiterung fordert die Nutzungsschablone zwingend eine Zweigeschossigkeit und Dachgeschoss. Die wäre für alle Nachbargebäude (Kirchstraße 31, Kirchstraße 33 und Buderhof 5/1) eine Abwertung der Wohnqualität, da diese Gebäude durch den Neubau beschattet würden.

2. Ziele und Zwecke der Planänderung

Die beabsichtige Bebauungsplanänderung soll bei einer Neubebauung der Grundstücke die Voraussetzung für eine geordnete Bebauung schaffen. Folgende Ziele werden damit erreicht:

1. Durch die Neuordnung der Baugrenzen werden die vorhandenen Grundstücke besser genutzt: Mindestgrenzabstände können eingehalten und nachbarliche Interessen werden dadurch geschützt.
2. Verkehrswege interner Erschließungen werden verkürzt, einer Flächenversiegelung wird damit entgegengewirkt.
3. Durch die Verkleinerung der bestehenden Baufenster wird insgesamt keine zusätzliche Fläche versiegelt, die Freiflächen bekommen bessere, kompakte Zuschnitte.

4. Durch die neu geschaffenen Baufenster werden die Abstände zu Nachbargebäuden erhöht und dadurch eine bessere Belichtung derselben möglich.
5. Die zusätzlichen Baufenster sind ein Ersatz für die Verkleinerung der vorhandenen Baufenster. Insgesamt werden die Baukörper in zweiter Reihe hinter der Straßenbebauung damit kleiner.

3. Inhalt der Planänderung

3.1 Art der baulichen Nutzung
- keine Änderung -

3.2. Maß der baulichen Nutzung
Auf den geänderten Lageplan (Deckblatt in der Fassung 13.09.2005) wird Bezug genommen

3.3 Verkehrsplanung
- keine Änderung -

3.4 Grünplanung
- keine Änderung -

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Räumlicher Geltungsbereich

Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf die o.g. Grundstücke:
- Flurstücks-Nr. 162
- Flurstücks-Nr. 185/1
- Flurstücks-Nr. 185/2
- Flurstücks-Nr. 187/1

6. Umweltverträglichkeit

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 2a Baugesetzbuch ist aus folgenden Gründen nicht erforderlich:
Die Anzahl und Größe der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen bleibt unberührt. Die internen Verkehrsflächen werden durch die Neuordnung verringert, die Grünflächen vergrößert.
Auswirkungen der Planänderungen auf Umweltfaktoren sind daher nicht zu befürchten.

Auf einen gesonderten Umweltbericht i.S.v. § 2a BauGB wird deshalb verzichtet.

7. Auswirkungen der Planänderungen

7.1 Infrastruktur
Die Bebauungsplanänderung erfordert keine zusätzlichen Infrastruktureinrichtungen

7.2 Erschließung

Die Bebauungsplanänderung erfordert keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen durch die Gemeinde. Die Verkehrstechnische Erschließung für das Flurstück 185/1 wird intern über ein Überfahrtsrecht geregelt.

7.3 Ver- und Entsorgung

Die Bebauungsplanänderung erfordert für Flurstück 162 keine zusätzlichen Maßnahmen. Das Grundstück ist an Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.
Für Flurstück 185/1 wird die Anbindung an die örtlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen notwendig. Diese ist möglich über das angrenzende Flurstück 185/2 zur Kirchstraße.

7.4 Eingriffs- und Ausgleichsregelungen

Durch die Bebauungsplanänderung entsteht kein zusätzlicher Eingriff. Eine Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzpflicht besteht deshalb nicht.

7.5 Kosten und Finanzierung

Die Eigentümer der betreffenden Grundstücke bzw. die Bauherren haben sich verpflichtet, die Kosten für Planung und Ausführung der Bebauungsplanänderung erforderlichen Maßnahmen zu übernehmen.

Ausgefertigt:
Pfalzgrafenweiler, den 04.10.2005

-Bischoff-
Bürgermeister

GEMEINDE PFALZGRAFENWEILER · LANDKREIS FREUDENSTADT ·