

Begründung und Textfestsetzungen zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Serrig; Teilgebiet „Erlenbungert II“ – 2. Änderung

Der Ursprungsbebauungsplan „Erlenbungert II“ (Satzungsbeschluss Dez 2009) wurde mit Beschluss vom 29. April 2014 geändert. Diese 1. Änderung beinhaltet lediglich die Streichung einer textlichen Festsetzung unter Beibehaltung aller weiteren Festsetzungen.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung entspricht dem Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes mit Stand des Satzungsbeschlusses vom Dezember 2009.

Die Änderung erfolgt gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren.



Der Inhalt der vorliegenden Änderung beschränkt sich auf die Anpassung der festgesetzten Grundflächenzahl an eine erteilte Baugenehmigung sowie auf die textliche Ergänzung einer erstmaligen Bestimmung zulässiger Abgrabungen und Aufschüttungen.

Die Änderungen der Festsetzungen sind nachfolgend aufgeführt und mit gelber Farbe hinterlegt. Eine entsprechende Kennzeichnung erfolgt auf der Planzeichnung. Die übrigen Textfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Erlenbungert II“ in der Fassung der 1. Änderung bleiben von dieser 2. Änderung unberührt.

A) ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche

(Siehe Nutzungsschablone)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG		WA	2 Wo
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE	II	
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSS-FLÄCHENZAHL	0,4	

F) GESTALTUNG VON AUSSENANLAGEN

- 1 Geländeänderungen gegenüber dem Urgelände sind im gesamten Bereich der Grundstücke, entlang der Grundstücksgrenzen sowie im Abstand von bis zu 3 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

Zur Überwindung der maximalen Höhe von 3,50 m sind reine Stützmauern, Böschungen sowie Kombinationen aus Stützmauern und Böschungen zulässig.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Fassung der textlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung der Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Gemeinde war, mit dieser vorliegenden Fassung übereinstimmt.

Serrig, den

.....
Herr Karl-Heinz Pinter
- Ortsbürgermeister -

Begründung:

Im Bebauungsplan Erlenbungert II (Satzungsbeschluss Oktober 2009) ist eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung dieser Grundfläche von den in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 50 v.H., also insgesamt 0,45, zulässig.

Bei der Entwicklung des Gebietes in den letzten Jahren, wurde von dieser eindeutigen Regelung des rechtskräftigen Bebauungsplans teilweise abgewichen, so dass mehrere Grundstücke eine höhere bauliche Dichte aufweisen.

Darüber hinaus wurde seitens der Kreisverwaltung ein Bauantrag genehmigt, in dem irrtümlicherweise eine GRZ von 0,4 anstelle von 0,3 angegeben war. Somit besteht im Geltungsbereich ein Präzedenzfall einer „genehmigte Überschreitung“ der festgesetzten Grundfläche bis 0,59. Für die Beurteilung neuer Bauvorhaben ist hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung somit der Bezugsmaßstab des gültigen Bebauungsplanes verloren gegangen.

Daher soll im Rahmen der vorliegenden Änderung die Grundflächenzahl von bisher 0,3 auf 0,4 festgesetzt werden.

Die zweite Änderung betrifft eine ergänzende Festsetzung zu maximalen Geländeänderungen im Plangebiet. Da der Ursprungsbebauungsplan hierzu keine Aussage trifft, erfolgt derzeit eine Beurteilung für entsprechende Bauvorhaben nach der Landesbauordnung. Hiernach sind Stützmauern inklusive Aufschüttungen ohne eigene Abstandsflächen und in Abstandsflächen von Gebäuden bis zu 2 m Höhe zulässig (vgl. §§ 8 (8), 62 (1) 6b & 62 (1) 11a LBauO).

Das Gelände weist in dem Plangebiet teilweise eine Neigung von mehr als 15 % auf, so dass teilweise der Höhenunterschied zwischen vorderer und hinterer Grundstücksgrenze 4 Meter beträgt. Um den Anwohnern bei dieser Hanglage dennoch eine weitestgehend ebenerdige Nutzbarkeit der Grundstücke zu ermöglichen, soll mit der oben stehenden Festsetzung eine größere Höhe zur Überwindung der Topographie, als durch die LBauO vorgegeben, genehmigungsfähig gemacht werden.

Es besteht unter anderem bereits in einem konkreten Fall eine Bauvoranfrage für die Errichtung einer Stützwand-Böschung-Kombination mit einer Gesamthöhe von 2,84 m. Aufgrund der geschilderten vorhandenen Topographie. Ein solches Bauvorhaben wäre nach den o.g. Vorgaben der LBauO nicht genehmigungsfähig. Aufgrund der beschriebenen Topographie, ist davon auszugehen, dass weitere vergleichbare Fälle auftreten werden.

Entsprechend soll nun die oben benannte Regelung festgesetzt werden, nach der Stützmauern, Böschungen sowie Kombination aus beidem bis zu einer Höhe von 3,5 Metern zulässig sind. Geländeänderungen gegenüber dem Urgelände sind im gesamten Bereich der Grundstücke, entlang der Grundstücksgrenzen sowie im Abstand von bis zu 3 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

Mit den getroffenen Festsetzungen entstehen erweiterte baulichen Möglichkeiten, die den privaten Bauleuten zu Gute kommen, ohne das bisherige städtebauliche Leitbild / die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes dadurch aufzugeben. Das vereinfachte Änderungsverfahren nach § 13 BauGB ist berechtigt.