

Begründung zur 6. Planänderung

Für den Ortsteil Halberstung besteht seit 1970 ein rechtskräftiger Bebauungsplan, welcher letztmalig 1989 geändert wurde (5. Planänderung).

Auf Antrag des Grundstückseigentümers des Flurstücks 3365/1 soll nun im rückwärtigen Teil des Grundstücks das Gebäude durch einen Querriegel an das bestehende Haupthaus erweitert werden.

Auf Grund der bestehenden Baugrenze lässt sich dieses Bauvorhaben nicht realisieren, da die Bebauungsabsicht nicht als untergeordnetes Bauteil im Sinne der LBO zulässig ist. Eine größere Überschreitung der Baugrenze ist damit nur möglich, wenn eine Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren hierzu durchgeführt wird.

Durch die besondere Grundstückssituation soll dem Grundstückseigentümer die Möglichkeit gegeben werden, im rückwärtigen Teil des Grundstücks die beabsichtigte Wohnnutzung umzusetzen. Es handelt sich hier insoweit um einen atypischen Sonderfall, der mit den übrigen Fällen im Baugebiet nicht vergleichbar ist, da das Grundstück keine anderen Entwicklungsmöglichkeiten zulässt und die Baugrenze unmittelbar am bestehenden Gebäudekörper liegt. Jede Überschreitung der Baugrenze, die über das Maß eines untergeordneten Bauteils hinausginge, wäre demnach unzulässig. Um diese Härte dem Grundstückseigentümer zu ersparen und um das Grundstück besser ausnutzen zu können, hat die Gemeinde beschlossen, ein vereinfachtes Änderungsverfahren durchzuführen.

Gegenstand der Planänderung

Die Planaufstellung des Änderungsverfahrens soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen.

Die Baugrenze soll um 6,70 m x 8,24 m in östlicher Richtung verschoben werden. Diese Verschiebung gewährleistet gleichzeitig den notwendigen Schutzabstand zum Gewässer „Sandbach“, so dass sowohl den Belangen des Hochwasserschutzes als auch der Gewässerbewirtschaftung noch Rechnung getragen werden kann. Dies haben entsprechende Vorabstimmungen mit dem Zweckverband Hochwasserschutz für den Raum Baden-Baden / Bühl ergeben. Ein im Bebauungsplan festgelegter Streifen von 4 m ab Böschungsoberkante wird weiterhin frei von jeglichen baulichen Anlagen erhalten bleiben. (nachrichtliche Übernahme einer Fläche für den Hochwasserschutz; § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i.V.m. Ziff. 10.2 der PlanZVO)

Die bereits auf dem Gelände im Schutzstreifen befindlichen baulichen Anlagen werden hierzu rückgebaut.

Im Zusammenhang mit der Erweiterung der Baugrenze steht die minimale Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,35, da de facto die GRZ von 0,30 nicht eingehalten werden kann.

Weiterhin soll die im Bebauungsplan festgelegte Gebäudehöhe (Traufhöhe) mit 6,25 m bezogen auf den Schnittpunkt der östlichen Gebäudeflucht mit der Achse der Erschließungsstraße bis Schnittpunkt Außenwand Unterkante Sparren neu definiert werden.

Da der Anbau als winkliger Anbau gegenüber dem Hauptgebäude errichtet werden soll, ist auch eine Änderung der Firstrichtung (Festsetzung parallel zur Schiftunger Straße) notwendig.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Halberstung“ werden nicht geändert und gelten daher fort.

Das Bebauungsplanänderungsverfahren erfolgt für das betroffene Grundstück im Deckblattverfahren.