

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

Der Ursprungsbebauungsplan „Erlenburgert 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 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 „Erlenburgert II“ in der Fassung der 1. Änderung bleiben von dieser 2. Änderung unberührt.

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:

Der Bebauungsplan Erlenburgert II (Satzungsbeschluss Oktober 2009) trifft in seiner bisher gültigen Form keine Aussagen zu maximalen Geländeänderungen im Plangebiet. Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans werden die textlichen Festsetzungen um eine entsprechende Passage ergänzt.

Da der Ursprungsbebauungsplan zu Geländeänderung 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 stellenweise eine Neigung von mehr als 15 % auf, so dass der Höhenunterschied zwischen vorderer und hinterer Grundstücksgrenze bis zu 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. 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.