

Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur Prof. Dr. Günther Uhlig und Partner
Freie Architekten und Stadtplaner

Prof. Dr.Ing. Günther Uhlig
Dr.Ing. Frank-Bertolt Raith

Waldhornstraße 25
D - 76131 Karlsruhe
Tel / Fax: 0721 37 85 64
Tel: 0172 96 83 511
mail: uhlig-partner@t-online.de
www.uhligundpartner.de

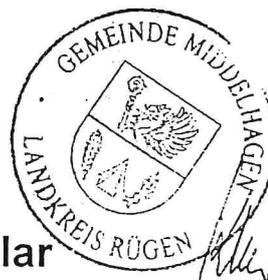
Gemeinde Middelhagen Ort Alt Reddevitz

Satzung
über die 1. Änderung des
Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 2/97

„Historischer Dorfkern Alt-Reddevitz“

Satzungsexemplar



Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2/97 „Historischer Dorfkern Alt-Reddevitz“ Begründung



1) Grundlagen / Umfang der Änderung

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 2/97 „Historischer Dorfkern Alt-Reddevitz“ wird hiermit in Teilbereichen der Flst. 227/2, 225, 222/2, 222/1220 geändert. Anlass der Änderung sind vermehrte Grundstücksteilungen in diesem Bereich, die die Umsetzung des Bebauungsplans in der jetzigen Form erschweren.

Die Änderung ist notwendig, um die Bebauung nördlich der historischen Ortslage in der geplanten Form und Regelmäßigkeit verwirklichen zu können. Durch die Änderung werden die Grundzüge des Bebauungsplans nicht verändert.

Die Änderung bezieht sich dementsprechend nur auf eine Teilfläche und hierbei wiederum nur auf Teilumfänge der Festsetzungen. Betroffen von der Änderung sind lediglich die Festsetzungen zur

- überbaubaren Grundstücksfläche (Verschiebung der nördlichen Baufenster bei gleicher Größe),
- First und Traufhöhe, die der nunmehr teilweise veränderten Höhenlage des Baufensters am Hang angepasst werden.

Alle anderen Festsetzungen (insb. Größe der überbaubaren Grundstücksfläche, Art und Maß der baulichen Nutzung) sowie die Örtlichen Bauvorschriften werden von der Änderung nicht berührt.

2) Bauungskonzept / Begründung der Änderungen

a) Baufenster

Der ursprüngliche Bebauungsplan sah angesichts der großen Grundstücksbreiten jeweils zwei, rechtwinklig zueinander angeordnete Baufenster pro Grundstück vor. Die Vorstellung, dass die Eigentümer zwei Gebäude (z.B. eigenes Wohnhaus und zu vermietendes Ferienhaus) errichten würden, erwies sich jedoch als unzutreffend. Vielmehr wurden und werden die Grundstücke derzeit geteilt, so dass pro Grundstück ein Wohnhaus errichtet werden kann.

Aus Gründen der Gleichwertigkeit der beiden Grundstückshälften sowie um gegenseitige Störungen zu vermeiden wird bei der Teilung ein möglichst großer Abstand zwischen den winkelförmig zueinander stehenden Gebäuden gewünscht. In einem besonders eklatanten Fall (Flst. 222/1) wurde von den Eigentümern die neue Grenze bereits so festgelegt, dass das nördliche Baufenster nunmehr ohne Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze liegt. Damit wäre die Umsetzung des Bebauungsplans in diesem Bereich heute praktisch unmöglich, die den Ort abschließende, traufständige Bebauung könnte nur bruchstückhaft ausgeführt werden.

Um trotzdem die Regelmäßigkeit der geplanten Bebauung zu erhalten, werden die nördlichen, straßenbegleitenden Baufenster so nach Westen oder Norden verschoben, dass eine Bebauung unabhängig vom Mitwirken des jeweiligen Nachbarn (z.B. durch Eintragung einer Baulast auf dem Nachbargrundstück) möglich ist und ein größtmöglicher Abstand zwischen den Gebäuden entsteht.

Da auch die Gebäude des östlich angrenzenden Bebauungsplans „Wohnbebauung nördlich Dorfstraße“ deutlich weiter nach Norden ausgreifen, bleiben auch die nach Norden verschobenen Baufenster innerhalb der durch die Umgebung bestimmten Baufluchten und fügen sich weiterhin in die angrenzende Bebauung ein.

b) Höhenlage

Der Bebauungsplan sieht eine Traufhöhe von ca. 3,5 m sowie eine Firsthöhe von ca. 8,5 m vor, jeweils bezogen auf die Höhenlage des Bauplatzes. Mit der Verschiebung ist deshalb teilweise eine Neuanpassung der Festsetzung zu First- und Traufhöhe notwendig, um die Gleichbehandlung im Rahmen der Nachbarbebauung auch zukünftig zu gewährleisten.

Angesichts der Hangneigung (ca. 2 m Steigung auf knapp 40 m) wird bei zwei Baufenstern (Flst. 222/1, 220) jeweils eine geringe Erhöhung der TH / FH um 0,3 m vorgenommen.

3) Auswirkung der Änderung auf Natur und Umwelt

Da Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche in der bisherigen Form beibehalten werden, resultieren aus den Änderungen keine negativen Auswirkungen in Bezug auf Natur und Umwelt.

Die Änderung stellt kein Projekt im Sinne des §10(1) BNatSchG dar, da aus der geringfügigen Verschiebung der Baufenster innerhalb der Baugrundstücke keine (weder geringe noch erhebliche) Beeinträchtigungen resultieren können (gleiche Gebäudegröße, bisher schon für bauliche Anlagen nutzbare Baugebietsfläche, keine Verringerung der Abstände zu Natur-/Außenbereichsflächen bzw. Schutzobjekten). Demnach entfällt die Anwendung des § 34 BNatSchG.

Die Verschiebung ist auch zu geringfügig, um Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild hervorzurufen. Das geplanten Gebäude werden sich wie bislang harmonisch in den Zusammenhang der bestehenden bzw. geplanten Bebauung einfügen (vgl. Bebauungsplan „Wohnbebauung nördliche Dorfstraße“).

4) Kosten

Der Gemeinde entstehen durch die Änderung keine Kosten.

September 2003

Dr. Frank-Bertolt Raith