

Bebauungsplan Nr. 77/12a;
Änderung Feudenheim-Süd-Ost

Begründung

des

des verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

Räumlicher Geltungsbereich

Der o. g. Bebauungsplan ist in den Bereichen 1 und 2 geändert worden. Von der Maßnahme im Bereich 1 sind die Flst.-Nr. 22442, 22437, 22436, 22435, 22439, 22438, 22434, 22081, 22425, 22370, 22424 und im Bereich 2 das Flst.-Nr. 22369 betroffen.

Anlaß und Art der Änderung

Zum Bereich 1

Anlaß für die Änderung des Bebauungsplanes waren Wünsche der Grundstückseigentümer Flst.-Nr. 22437, 22435, die während des Umlegungsverfahrens vorgebracht wurden.

Die Eigentümer haben sich gegen die Abtretung von Gelände im südlichen Bereich ihrer bebauten Grundstücke ausgesprochen. In mehreren Verhandlungen und Gesprächen konnten mit Einsprechern eine Einigung dahingehend erzielt werden, daß die Eigentümerin (Flst.-Nr. 22437) bereit war, von ihrem Grundstück ein maximal 5 m tiefes Teilstück abzugeben; das bedeutet 2 m weniger als bisher. Auch die Eigentümerin (Flst.-Nr. 22435) bestand auf einer Reduzierung ihrer Geländeabgabe um 2 m.

Dies bedeutet zwangsläufig eine Verschiebung der südlich angrenzenden von der Reduzierung betroffenen Grundstücke um ca. 2 m in den Straßenbereich hinein, da die ursprüngliche Grundstücksgröße erhalten bleiben soll.

Dies hat zur Folge, daß

1. der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baulinie bei den Grundstücken Flst.-Nr. 22438 und 22439 auf 2 m bzw. 2,40 m reduziert wurde, um so eine vernünftige Gliederung zwischen Vorgartenfläche, überbaubarer Fläche und rückwärtiger Gartenfläche zu erreichen;

2. auch die Straßenbegrenzungslinie des Grundstückes Flst.-Nr. 22425 nach Süden gelegt werden muß.

Um den im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesenen Anteil der überbaubaren Flächen auch weiterhin für dieses Grundstück zu gewährleisten, ist eine Verschiebung der Baugrenze/Baulinie nach Südosten bzw. Südwesten notwendig.

Der Abstand zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze beträgt dabei im rechten Winkel zur Baugrenze gemessen, nicht weniger als 3 m. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Grenzabstand zum Grundstück Flst.-Nr. 22424 eingetragene Fläche für Stellplätze und Garagen soll als Folge der genannten Baugrenzenverschiebung bis an die seitliche Grundstücksgrenze herangeführt werden.

An der zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahl wird keine Änderung vorgenommen.

Im Zuge dieser beabsichtigten Bebauungsplanänderung wurde vom Eigentümer des Grundstückes Flst.-Nr. 22424 dem Stadtplanungsamt mitgeteilt, daß er der Bebauungsplanänderung nur dann zustimmt, wenn er mit seinem Gebäude bis 3 m an die seitliche Grundstücksgrenze zum Grundstück Flst.-Nr. 22425 heranrücken kann.

Da von seiten des Stadtplanungsamtes keine städtebaulichen Gründe gegen eine solche zusätzliche Bebauungsplanänderung bestehen, wurde das Grundstück Flst.-Nr. 22424 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77/12a mit aufgenommen, und die Baugrenze teilweise so verändert, daß zum Grundstück Flst.-Nr. 22425 ein Abstand von mindestens 3 m erreicht wird.

Zum Bereich 2

Anlaß für diese Änderung ist eine Bitte, auf dem sehr großen Endgrundstück Flst.-Nr. 22369 die Möglichkeit zur Errichtung eines Doppelhauses zu schaffen.

Nur durch die Ausweitung der Baugrenze nach Westen kann die bereits ausgewiesene Geschoßflächenzahl erreicht werden. Stadtplanerisch ist die Ausweitung der Baugrenze vertretbar, da sich das mögliche Gebäude in die nördlich angrenzende Bauzeile einfügt. Die seitliche Baugrenze in Richtung Lauffener Straße wird bis auf 4,50 m an die Grundstücksgrenze verlängert.

Die Baulinie mit Vorgartentiefe von 3 m und die Bautiefe mit 15 m wird weiterhin beibehalten werden.

Ein 2. Stellplatz wird außerhalb der überbaubaren Flächen neben dem Stellplatz Flst.-Nr. 22146 ausgewiesen. Ansonsten gelten für Bebauung die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgelegten Festsetzungen

Wajenski