Gemeinde Gorxheimertal
Im Gärtel - 1. Änderung
Nr:006-31-08-3066-004-U06-01

GEMEINDE GORXHEIMERTAL

Ortsteil Unter-Flockenbach

Bebauungsplan
„Im Gärtel - 1. Änderung“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Dezember 2003

SARTORIUS + PARTNER

PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO

FEHLHEIMER STR. 59
64625 BENSHEIM
TEL.: 06251/1085-0
FAX.: 06251/1085-10

Inhaltsverzeichnis

1. EINLEITUNG 3

1.1 Anlass der Planung 3

1.2 Geltungsbereich der Änderung 3

2. INHALT DER ÄNDERUNG 3

3. NATUR UND LANDSCHAFT 4

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass der Planung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Gärtel“ (rechtskräftig durch Bekanntmachung am 04.10.1991) ist auf dem Flurstück 13/18 in der Flur 1, Gemarkung Unter-Flockenbach (Hauptstraße 230) im hinteren Grundstücksteil eine Fläche für Garagen festgesetzt. Die Grundstückseigentümerin beabsichtigt in diesem Teil des Grundstücks die Errichtung eines Wohnhauses. Der geplante Neubau kann nicht über eine Befreiung nach § 31 BauGB erfolgen, da er in einer als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzten Bereich erfolgen soll. Die Schaffung eines Baurechtes kann nur über eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gorxheimertal hat deshalb zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung in ihrer Sitzung am 11.11.2003 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Gärtel“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

1.2 Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst das gesamte Flurstück 13/18 in der Flur 1, Gemarkung Unter-Flockenbach (Hauptstraße 230). Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die Straße „Im Gärtel“. Die Größe beträgt 1.855 m².
Das Grundstück ist bereits bebaut und voll erschlossen.

2. INHALT DER ÄNDERUNG

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes wird im hinteren Grundstücksbereich eine überbaubare Fläche von 12 x 12 Metern festgesetzt. Zur Klarstellung wird weiterhin die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auch außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen und der überbaubaren Flächen textlich festgesetzt.
Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Gärtel“ besitzen auch für den Geltungsbereich der 1. Änderung weiterhin ihre volle Gültigkeit.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Maße der baulichen Nutzung sind ausreichend, um ein zweites Wohnhaus auf dem Grundstück errichten zu können. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,2 können insgesamt 371 m² bebaut werden. Das bestehende Wohnhaus hat eine Grundfläche von 125 m², die Garage 36 m². Insgesamt können somit noch 210 m² bebaut werden (neues Wohnhaus plus Garage).

Die übrigen Darstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Flurstück 13/18 (Baugrenze, Fläche für Garage, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche) werden zur Klarstellung übernommen.

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

3. NATUR UND LANDSCHAFT

Werden durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, so ist gemäß § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.
Gemäß § 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Ein Ausgleich ist bei Überplanung von Flächen, für die bereits Baurechte bestehen danach nur insoweit erforderlich, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen.
Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wird die bereits zulässige bauliche Ausnutzung nicht erhöht, so dass kein neuer Eingriff in Natur und Landschaft entsteht. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht notwendig.