

ORTSGEMEINDE SCHEIBENHARDT

§ 9 (8) BauGB  
**BEGRÜNDUNG**

zum

Bebauungsplan  
**ÄNDERUNGSPLAN I**  
**\* ALTORTBEREICH I \***

Ausgefertigt:

- 4. Mai 98

SCHEIBENHARDT, dem

*J. Carl*

Ortsbürgermeister



Stand: April 1998

Verbandsgemeindeverwaltung Hagenbach

\* Bauabteilung \*

Ludwigstraße 20

76767 Hagenbach

Tel.: 07273 - 941040

Fax: 07273 - 941026

# INHALTSVERZEICHNIS

- 1.0 Geltungsbereich**
- 2.0 Einfügung in die Gesamtplanung**
  - 2.1 Regional- und Landesplanung
  - 2.2 Flächennutzungsplanung
- 3.0 Planungsanlaß / Planungsziele / Planungsinhalt**
- 4.0 Abwägung**
- 5.0 Städtebauliche Kosten**

## 1.0 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes bleibt unverändert. Beginnend im Nordwesten des Plangebietes am nördlichsten Punkt des Flurstücks ½ verläuft die Grenze in östlicher Richtung entlang und ausschließlich der L 545 und der Maxstraße (Plannummer 46/6) bis zum Schnittpunkt dieses Flurstücks mit der Hauptstraße (Plannummer 46/4).

An dieser Stelle überquert die Grenze die Hauptstraße und stößt auf den Grenzpunkt zwischen der Plannummer 55 und 57, verläuft dann in nordöstlicher Richtung entlang und ausschließlich der Hauptstraße bis zum Schnittpunkt der Hauptstraße mit dem Mühlweg (Plannummer 572/2) und verläuft dann entlang und ausschließlich des Mühlwegs bis zum Grenzpunkt zwischen Plannummer 108 und 586/1.

Hier biegt die Grenze nach Süden hin ab bis zum südlichen Schnittpunkt der Plannummern 588/1 und 573/14. Hier biegt die Grenze nach Westen ab und durchschneidet die südlich des Mühlwegs und der Hauptstraße gelegenen Grundstücke bzw. verläuft an deren von der Straße abgewandten Seite bis zum Schnittpunkt mit der Hauptstraße.

Die Grenze überquert die Hauptstraße und verläuft entlang der Lauter und dem Flurstück Nummer 45, schwenkt dann scharf nach Südosten ab, um an der Grenze zwischen den Flurstücken Nummer 40/1 und 42/1 nach Norden abzubiegen.

Die Grenze durchschneidet verschiedene Grundstücke oder verläuft an deren von der Straße abgewandten Grenze bis der Ausgangspunkt wieder erreicht wird.

Folgende Grundstücke liegen ganz oder teilweise (= \*) im Plangebiet:

1/2, 1/1, 4/1, 5, 8, 12, 14, 636/1 \*, 16, 17 \*, 18 \*, 19 \*, 21/2, 21/1 \*, 25/3 \*, 28 \*, 30 \*, 32 \*, 34, 36 \*, 38, 40/1 \*, 42/1 \*, 44, 45, 46/4 \* (Hauptstraße), 627/3, 626 \* Weg, 47, 49, 51, 52, 53, 55, 57, 59, 60, 62, 63/2, 64, 66 \*, 68 \*, 70, 71 \*, 72, 73 \*, 74 \*, 76 \*, 80 \*, 82, 83 \*, 85, 86 \*, 87 \*, 88, 89, 91, 606/4 (Wasserversorgung), 605 \* (Weg), 93 \*, 94, 95, 602 \*, 96/1 \*, 598/1 \*, 594, 593/2, 595/1 \*, 107/2 \*, 589/3 \*, 108 \*, 588/1 \*.

## 2.0 EINFÜGEN IN DIE GESAMTPLANUNG

### 2.1 Regional- und Landesplanung

Die Inhalte der Änderungsplanung I zum Bebauungsplan „Altortbereich I“ widersprechen nicht der Raum- und Landesplanung.

### 2.2 Flächennutzungsplanung

Die Inhalte der Änderungsplanung I zum Bebauungsplan „Altortbereich I“ widersprechen auch nicht der Flächennutzungsplanung.

## 3.0 PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE / PLANUNGSINHALT

Gemäß §§ 1 (3) und 2 (4) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen und zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Auf Grund eines Antrages eines Bauherren beschloß der Ortsgemeinderat Scheibenhardt den Bebauungsplan im formellen Verfahren zu ändern, weil in jüngster Vergangenheit durch die vorhandene Hochuferkante des Lautertals es immer wieder zu Irritationen im Bereich der 3-dimensionalen Festsetzung des „Maßes der baulichen Nutzung“ kam. So hatte auch der Bauherr beim o.g. Antrag zwar die Festsetzungen der Wandhöhe eingehalten, jedoch die Festsetzungen der Anzahl der Vollgeschoße überschritten.

Daraufhin wurde in der Sitzung am 02.10.97 der Änderungsbeschuß gem. § 2 BauGB gefaßt. Es wurde die Herausnahme der Festsetzung der Geschoßigkeit (II + D) als Maß der baulichen Nutzung und die Beibehaltung der Festsetzung der Wandhöhen beschlossen.

Desweiteren wurde die Anzahl der Wohnungen auf maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

Ziel des Änderungsplanes I ist in erster Linie, die Rechtssicherheit des Planwerkes in der Form sicherzustellen, daß eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden kann.

Durch den Inhalt des Änderungsbeschlusses erfahren die zulässigen Dimensionierungen der Gebäude keine Änderung. Die Kubatur der Gebäude kann beibehalten werden, so daß durch die Änderung das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Der Anreiz der Bauherren bzw. deren Beauftragen diese Grenzen bis zum Äußersten auszunutzen wird durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden von maximal 3 reduziert. Damit soll auch erreicht werden, daß im Altortbereich die städtebauliche Eigenart erhalten bleibt.

Als Wohngebäude gilt jeweils die einzelne Einheit. Damit zählt bei einem Doppelhaus die einzelne Doppelhaushälfte und bei einer Reihenbebauung jedes Reihnhaus das einzelne Haus als Wohngebäude. Die Eigentumsverhältnisse haben hierauf keinen Einfluß.

Eine Wohnung besteht aus den notwendigen Räumen, die zur Führung eines selbständigen Haushalts erforderlich sind. Sie muß gegenüber fremden Räumen abgeschlossen sein und einen eigenen, abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenraum oder von einem anderen Vorraum haben.

#### **4.0 ABWÄGUNG**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung bzw. bei der Änderung der Bauleitpläne alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die zulässige bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) rechtsverbindlich festgesetzt.

Die Ortsgemeinde Scheibhardt ist in der Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Altortbereich I“ interessiert. Die Realisierung des Änderungsplanes stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar und entspricht somit den landespflegerischen Zielvorstellungen.

#### **5.0 STÄDTEBAULICHE KOSTEN**

Durch die Änderung entstehen keine städtebaulichen Kosten.