

BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „MARCHSTRASSE“

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "MARCHSTRASSE"

1 Anlass und Inhalt der 1. Bebauungsplanänderung

Der am 21.09.1999 als Satzung beschlossene Bebauungsplan "Marchstraße" soll zum 1. Mal geändert werden, um eine geringfügige Anpassung an aktuelle Nutzungsanforderungen zu ermöglichen.

Die Änderung bezieht sich auf das Grundstück Flst. Nr. 6815/3. Hier soll neben dem bereits bestehenden Wohnhaus ein weiteres Wohnhaus mit 3 Wohnungen erstellt werden, so dass ein Doppelhaus entsteht.

Wegen des Standortes des baurechtlich genehmigten Lagerschuppens ist jedoch eine Bebauung des Grundstückes entsprechend den festgesetzten Baugrenzen nicht möglich. Der Lagerschuppen wird vom Eigentümer des Grundstückes zwingend benötigt, so dass ein Abbruch nur zum Teil in Frage kommt.

Daher werden die Baugrenzen auf diesem Grundstück verändert, indem das östliche Baufenster mit dem westlichen zusammengelegt und verschoben wird, so dass die Errichtung eines Doppelhauses möglich wird. Diese Änderung ist städtebaulich verträglich, da kein unerwünscht langer Gebäudekörper entsteht. Die überbaubare Fläche wird nicht vergrößert, so dass die Bebauungsdichte unverändert bleibt. Die maximal ausnutzbare Zahl der Wohnungen (2 x 3 Wohnungen) bleibt ebenfalls unverändert. Lediglich die Bauweise wird durch Erweiterung von der bisherigen zulässigen Einzelhausbebauung auf Einzel- und Doppelhausbebauung verändert. Dies ist ebenfalls städtebaulich verträglich, da im Baugebiet an anderer Stelle auch Doppelhäuser zulässig sind.

Die festgesetzten privaten Grünflächen bleiben auf Grund des vorgenommenen Flächentausches flächenmäßig gleich.

2 Verfahren

Da es sich nur um geringfügige Änderungen handelt, wurde das Verfahren nach § 13 (2) BauGB vereinfacht durchgeführt und die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB zusammen mit der Einholung der Stellungnahmen der Behörden nach § 4 (2) BauGB durchgeführt.

3 Belange des Umweltschutzes nach § 1a, 2 (4) und 2a BauGB (Umweltbericht)

Eingriffe in Natur, Landschaft und Umwelt sind durch die geänderten Festsetzungen nicht zu erwarten.

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "MARCHSTRASSE"

Die bisher zulässigen Nutzungen (überbaubare Flächen) werden lediglich geringfügig örtlich verschoben.

Insbesondere bleibt die private Grünfläche erhalten und eine höhere Bodenversiegelung findet nicht statt. Mit Schreiben vom 29.08.04 hat sich der Eigentümer des Grundstückes Flst. Nr. 6815/3 gegenüber der Gemeinde Bötzingen verpflichtet, die bestehende Baumreihe an der Grundstücksgrenze entlang der Neuershauser Straße bis zur Grundstücksgrenze des Anwesens Neuershauser Straße 11 zu ergänzen und keine Hecke bzw. sonstige Einfriedigung an der Grundstücksgrenze zur Neuershauser Straße zu pflanzen.

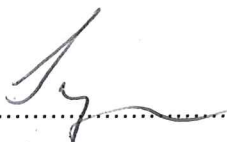
Eine Verschlechterung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 tritt nicht ein. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht, sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind somit gem. § 13 (3) BauGB nicht erforderlich.

4 Kosten

Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht geplant, sodaß der Gemeinde Bötzingen dadurch keine neuen Kosten entstehen.

Bötzingen, den 18.01.2005




.....
(Schneckenburger, Bürgermeister)

Ausgefertigt:

Bötzingen, den 26. Jan. 2005




.....
(Schneckenburger, Bürgermeister)