

Gemeinde Krauchenwies Gemarkung Hausen a.A.

1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf den Rainen“ nach § 13a BauGB

Begründung

1. Veranlassung der Planaufstellung und Plangebiet

Im Bebauungsplan „Auf den Rainen“ in Hausen a.A. auf der Gemarkung Hausen a.A. befindet sich Flst. Nr. 547/22. Es ragt durch einen Flächenzukauf in den durch eine Baugrenze unbebaubaren Bereich des Bebauungsplanes „Auf den Rainen 4“.

Der Eigentümer von Flst. Nr. 547/22 hat die Bebaubarkeit seines erweiterten Grundstücks beantragt, besonders deshalb, weil sein Flächenzukauf vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes „Auf den Rainen 4“ erfolgte.

Der Wunsch der Änderung wurde vom Eigentümer vorgetragen.

2. Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck der Änderung ist, dass Flst. Nr. Nr. 547/22 vollständig bebaubar wird. Es gelten lediglich die nachfolgenden planungsrechtlichen Festsetzungen neben dem geltenden Gesetz.

3. Verfahren

3.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Maßgeblich ist die Fläche, die bei der Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird. Entsprechend § 13a Abs. 1, S. 3 BauGB wird für das Plangebiet weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt. Die Gesamtfläche umfasst 862 qm. In Anbetracht der festgesetzten Grundflächenzahl und der Tatsache dass die verbleibende Grundstücksnutzung herkömmlich zu großen Teilen als Garten genutzt wird, ist mit einer letztendlich weit geringfügigeren versiegelten Fläche zu rechnen.

Obwohl keine zulässige Grundfläche oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird ist die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 1 S. 2 BauGB möglich.

3.2 Ausschlussgründe

§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB schließt das beschleunigte Verfahren aus, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Ferner ist das beschleunigte Verfahren auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter (FFH, Vogelschutz) bestehen.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 34 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BauGB) besteht nicht. Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Schutzgebieten bestehen nicht (§ 34 Abs. 5 S. 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB).

Im Hinblick auf die § 44 BNatSchG sind weder wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten noch wild lebende Tiere der streng geschützten Arten noch wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten zu verzeichnen.

Nach eingehender Prüfung kann festgestellt werden, dass keine Ausschlussgründe vorliegen.

3.3 Vorschriften des vereinfachten Verfahrens

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

4. Einzelne bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

Folgenden Festsetzungen stehen weder rechtliche noch tatsächliche Gründe entgegen:

(1) Art der baulichen Nutzung

Dem Plangebiet wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Festsetzung „WR“ (Reines Wohngebiet, § 3 BauNVO) zugeordnet. Der im Plangebiet vorgesehene Bauplatz soll der Wohnbebauung (§ 3 Abs. 2 Nr. 1, BauNVO) dienen. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, sind jedoch nicht gewünscht und werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Die Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO werden entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil der Satzung. Die allgemeine Zweckbestimmung des reinen Wohngebiets bleibt trotz dieser Beschränkung der Zulässigkeit bewahrt (§ 1 Abs. 5, § 3 Abs. 1 BauNVO), da Wohnhäuser zulässig sind.

(2) Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO

- Grundflächenzahl §§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 19 BauNVO
Es gilt die in der Planzeichnung eingetragene Grundflächenzahl als Höchstwert.
- Geschossflächenzahl §§ 16 Abs. 2 Nr. 2, 20 Abs. 2 BauNVO
Es gilt die in der Planzeichnung eingetragene Geschossflächenzahl als Höchstwert.
- Zahl der Vollgeschosse nach §§ 16 Abs. 2 Nr. 3, 20 Abs. 1 BauNVO
Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.
- Firsthöhe §§ 16 Abs. 2 Nr. 4, 18 Abs. 1 BauNVO
Es gilt die in der Nutzungsschablone eingetragene Firsthöhe im m als Höchstwert über der Geländeoberkante, deren Höhe ebenfalls in m über NN im Lageplan angegeben ist.

(3) Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

- Soweit festgesetzt ist die Bauweise durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO.

5. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)

Eine örtliche Bauvorschriftensatzung wird nicht erlassen. Es liegen keine Gründe vor, die eine solche erfordern würden.

Krauchenwies, den 03.11.2020