



## Begründung

### zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Im Kleinen Grünle" (Kinzigstraße 5, 7 und 9) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

#### 1. Erfordernis / Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Der Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 1510, Kinzigstraße 5, beabsichtigt im rückwärtigen Bereich das Wohnhaus um ca. 5,50 m zu verlängern bzw. zu erweitern. Der Anbau soll mit einem Satteldach ausgeführt werden und sich an der Kubatur des Bestandsgebäudes orientieren. Darüber hinaus soll das zur Kinzigstraße befindliche Walmdach ebenfalls zu einem Satteldach umgebaut werden.

In Vorgesprächen mit der Verwaltung hat sich gezeigt, dass der Bauwunsch nicht im Rahmen des derzeit geltenden Bebauungsplanes „Im Kleinen Grünle“ verwirklicht werden kann (Überschreitung Baugrenze zum Teil um ca. 4,0 m), auch nicht im Zuge von Befreiungen. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Nachverdichtung mit Wohnbebauung an dieser Stelle aber durchaus vertretbar. Aus diesem Grund hat der Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 1510, Gemarkung Bollenbach, die Änderung des Bebauungsplanes beantragt, um die planungsrechtlichen Grundlagen zur Wohnraumerweiterung zu schaffen.

Im Rahmen dieser Änderung ist zudem vorgesehen den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes anzupassen. Nach Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 1990 erfolgten im Bereich des Grundstücks des Antragstellers und der Grundstücke Flst. Nrn. 1530 (Kinzigstraße 7) sowie 1556 (Kinzigstraße 9) Veränderungen am Grundstückszuschnitt. Die katastermäßig neu gebildeten privaten Grundstücke wurden anschließend als Grundlage zur Abgrenzung des im Jahre 2001 aufgestellten angrenzenden Bebauungsplangebietes „Im Kleinen Grünle II“, herangezogen. Dies hatte zur Folge, dass die den Grundstücken Flst. Nrn. 1510, 1530 und 1556 seinerzeit hinzuerworbenen Grundstücksflächen weder im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Kleinen Grünle“ noch im Bebauungsplan „Im Kleinen Grünle II“ liegen. Um diese bisher unbeplanten Teilflächen planungsrechtlich zu sichern (bisherige Beurteilung nach § 34 BauGB), werden diese nun in den Geltungsbereich mit einbezogen. Beitragsmäßig sind diese Teilflächen bereits endabgerechnet.

#### 2. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes wird um die bisher unbeplanten Teilflächen der Grundstücke Flst. Nrn. 1510, 1530 und 1556 ergänzt bzw. erweitert.

Zudem erfolgt eine Anpassung des östlichen Baufensters (Abstand zur Grundstücksgrenze von 3,0 m anstatt 4,0 m).

Im Übrigen gelten die unveränderten textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes.

Örtliche Bauvorschriften:

Neu aufgenommen wird eine Regelung hinsichtlich der maximalen Gebäudelänge von Hauptgebäuden (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO).

Die maximal zulässige Gebäudelänge für Hauptgebäude wird auf 20,0 m festgesetzt (ohne Dachüberstände). Diese Regelung gilt für alle im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindlichen Grundstücke (Kinzigstraße 5, 7 und 9).

Im Übrigen gelten die unveränderten örtlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes.

**3. Vorbereitende Bauleitplanung**

Die Stadt Haslach gehört zu einer Verwaltungsgemeinschaft zusammen mit den Umlandgemeinden Fischerbach, Hofstetten, Mühlenbach und Steinach. Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

**4. Räumlicher Geltungsbereich**

Um im Bereich der im Bebauungsplan „Im Kleinen Grünle„ liegenden Grundstücke eine einheitliche städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, werden auch die Grundstücke Flst. Nrn. 1530 (Kinzigstraße 7) sowie 1506 und 1556 (Kinzigstraße 9) mit in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung aufgenommen.

**5. Bestehende Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke befinden sich alle in Privateigentum.

**6. Beschleunigtes Verfahren**

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die der Bebauungsplanänderung bzw. dem Ursprungsbebauungsplan zugrunde liegende Grundfläche bleibt unter der in § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche.

Somit kommt für die Änderung des Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung.

Verfahrensablauf

11.01.2016	Der Ortschaftsrat Bollenbach empfiehlt die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren (1. Änderung).
19.01.2016	Der Gemeinderat der Stadt Haslach billigt den Entwurf der Bebauungsplanänderung und beschließt die Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
01.02.2016 bis 01.03.2016	Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
19.01.2016 bis	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher

19.02.106 Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

12.04.2016 Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Anregungen bzw. Bedenken und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Kleinen Grünle“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

**7. Umweltprüfung**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren geändert. Eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

**8. Auswirkungen der Planung**

Da die Grundzüge der Planung unberührt bleiben sind keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet oder die Umgebung zu erwarten. Die Planungen dienen der besseren Ausnutzung der Grundstücke im rückwärtigen Bereich im Sinne eines vom Baugesetzbuch geforderten sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie dem Abbau von Investitionshindernissen. Zudem werden durch die Erweiterung des Plangebietes bisher unbeplante Flächen, die nach § 34 BauGB bewertet wurden, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Kleinen Grünle“ mit einbezogen und hierdurch planungsrechtlich gesichert.

Diese Begründung wird der Bebauungsplanänderung beigefügt ohne Bestandteil derselben zu sein.

Haslach, 12. April 2016



Heinz Winkler  
Bürgermeister