

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN „Kürnsteig II - Änderung für die Grundstücke Flst. Nrn. 1593 und 1605“

GEMEINDE WALDDORFHÄSLACH, GEMARKUNG HÄSLACH, KREIS REUTLINGEN

1. Sachverhalt

Der Bebauungsplan „Kürnsteig“ hat im Jahre 1990 Rechtskraft erlangt und setzt für den Bebauungsplanbereich „Kürnsteig II“ Baugrenzen in Form von grundstücksbezogenen Baufenstern sowie planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweise für einen qualifizierten Bebauungsplan (Art und Maß der baulichen Nutzung im Sinne von First- und Traufhöhen und Grundflächenzahl sowie Dachform, Dachneigung etc.) für die einzelnen Grundstücke fest.

Die Grundstücke Flst. Nrn. 1592, 1593, 1594 und 1605 wurden miteinander verschmolzen und anschließend zwei neue Grundstücke gebildet. Die vorliegende Änderung in Form der Verschiebung der Baugrenzen, der Erhöhung der Firsthöhe um 0,90 m und der Festsetzung einer Traufhöhe von 4,50 m soll durchgeführt werden, damit für die neu gebildeten Grundstücke Flst. Nrn. 1593 und 1605 eine bessere Nutzung erfolgen kann. In diesem Zuge wird zudem auch die Anzahl der maximal zulässigen Anzahl von Wohneinheiten aktualisiert. Die Begrenzung der Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude im WR dient einer angemessenen Berücksichtigung des umgebenden Bestandes sowie der Charakteristik als Ein- bzw. Zweifamilienhausgebiet. Diese Festsetzung soll der Zweckentfremdung von Einzelhäusern beispielsweise als Mehrfamilien-/Appartementshäuser vorbeugen. Ziel ist eine aufgelockerte Bebauung, die sich in die Gebietsstruktur der näheren Umgebung einfügt. Eine Beeinträchtigung der nachbarschaftlichen Grundstücke findet dadurch nicht statt.

Für die Bebauung der Grundstücke Flst. Nrn. 1593 und 1605 hat der rechtskräftige Bebauungsplan „Kürnsteig II“ (Planzeichnung, Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, Hinweisen und Begründung) weiterhin Gültigkeit, insoweit dieser nicht durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf „Kürnsteig II - Änderung für die Grundstücke Flst. Nrn. 1593 und 1605“ geändert wird.

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der unter vorstehendem Punkt 1 aufgeführten Bebauungsplanänderung soll eine bessere Nutzung der Grundstücke Flst. Nrn. 1593 und 1605 ermöglicht werden.

3. Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13 BauGB

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderungen nicht berührt werden und auch weiterhin die rechtskräftigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Kürnsteig II“ Gültigkeit haben, wird das Verfahren zur Änderung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

4. Umweltverträglichkeit

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen werden.

5. Begründung

Es wird auf die Begründung zum Bebauungsplan „Kürnsteig II“ (Planzeichnung und Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen) aus dem Jahre 1990 verwiesen, die weiterhin Gültigkeit hat, insoweit diese nicht durch die vorliegende Begründung „Kürnsteig II - Änderung für die Grundstücke Flst. Nrn. 1593 und 1605“ geändert wird.
Walddorfhäslach, den