

Begründung

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes B 7 Eichenau Nordost, rechtsverbindlich seit 30.11.1996

1. Bisherige Festsetzungen

Mit Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens am 30.11.1996 wurde der Bebauungsplan B 7 Eichenau Nordost rechtsverbindlich.

In diesem Bebauungsplan wird in Ziffer 4. d) folgendes festgesetzt:

„Die **Teilung** der Grundstücke muss so erfolgen, dass die **Mindestgröße von Grundstücken** bzw. Grundstücksteilen für freistehende Einzelhäuser mindestens 400 m², für Doppelhaushälften mit einseitigem Anbau mindestens 300 m² und für Gebäude mit zweiseitiger Brandwand mindestens 250 m² beträgt. Ausnahmen sind in begründeten Einzelfällen im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig. Die unter den Hinweisen aufgeführte Definition ist zu beachten.“

Ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan „versucht die Gemeinde“ durch diese Regelung „einen für das gesamte Gemeindegebiet gültigen Standard zu setzen und der teilweise schon eingetretenen Entwicklung einer dichten Bebauung auf Kleinstgrundstücken entgegenzuwirken.“

2. Inhalt und Ziel der Änderungsplanung

Die unter 1. zitierte im Bebauungsplan bisher enthaltene Festsetzung zielt im Gegensatz zur eigentlichen Planungsabsicht auf den Tatbestand der Grundstücksteilung ab und gilt dem Wortlaut nach dementsprechend nur bei real geteilten Grundstücken. Das Planungsziel ist jedoch eine dichte Bebauung auf Kleinstgrundstücken, unabhängig von den bürgerlich-rechtlichen Grundstücksverhältnissen, entgegenzuwirken. Deshalb wird die Größenbeschränkung der Grundstücke nicht mehr auf die Teilung bezogen.

Mit der neuen Formulierung soll klargestellt werden, dass unabhängig von einer Teilung nur solche Gebäude zulässig sind, die in Summe die genannten Grundstücksgrößen einhalten. Die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße dient der Stärkung des Gartenstadtcharakters. Damit soll eine kleinteilige Bebauung, die kaum Platz für Frei-/Grünräume lässt, vermieden werden, soweit das städteplanerische Instrumentarium dies zulässt.

3. Verfahren

Da durch die Änderung die Grundzüge des Bebauungsplanes B 7 Eichenau Nordost nicht berührt werden, kann die 4. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die sonstigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes B 7 Eichenau Nordost werden von der Änderung nicht berührt.

GEMEINDE EICHENAU

Eichenau, den 28.10.2008

Hubert Jung
Erster Bürgermeister

