

Begründung

zur vereinfachten 1. Änderung des Bebauungsplanes B 26
vom 02.07.1996 für das Gebiet Kapellenstraße Süd

Mit Bekanntmachung der Genehmigung am 31. Juli 1996 wurde der Bebauungsplan B 26 Kapellenstraße Süd rechtsverbindlich.

Für den Bereich des im Geltungsbereich liegenden Grundstücks FlStNr. 1882/13 sollen die festgesetzten Baugrenzen geändert werden. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht für das Grundstück ein Baufenster vor, das in Form eines L's die Größe von ca. 19 x 18 m, abzüglich einer Fläche von ca. 9 x 9 m besitzt. Das Baufenster wurde so angeordnet, daß der seinerzeit auf dem Grundstück vorhandene erhaltenswerte Baumbestand nicht beseitigt werden muß.

Der derzeitige Eigentümer beabsichtigt, das Grundstück zu verkaufen. Die Kaufinteressenten wünschen, auf dem Grundstück zwei Einfamilienhäuser mit je einer Garage und einem zusätzlichen Stellplatz errichten zu dürfen. Die geplanten Bauvorhaben lassen sich nicht in das festgelegte Baufenster einfügen. Aus diesem Grunde beantragen sie mit Schreiben vom 13. Juni 1997 die Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche.

Am 8. Juli 1997 beschloß der Gemeinderat dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes B 26 Kapellenstraße Süd für das Grundstück FlStNr. 1882/13 vom 13. Juni 1997 stattzugeben. Die Änderung soll sich ausschließlich auf die Baugrenzen beziehen. Durch die Änderung soll eine überbaubare Fläche mit den Ausmaßen 23 x 14 m entstehen, die im Abstand von 6,50 m zur Kapellenstraße liegt.

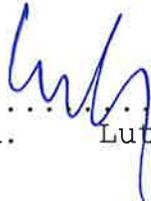
Dem Antrag auf Erweiterung des Baufeldes und Anordnung parallel zur Kapellenstraße konnte zugestimmt werden, da erhaltenswerter Baumbestand, der seinerzeit für die Bestimmung des Baufeldes maßgebend war, auf dem Grundstück nicht mehr existiert.

Die von der Gemeinde im Zusammenhang mit Erteilung der Genehmigung zur Fällung von vorhandenem Baumbestand gemachte Auflage, auf dem Baugrundstück 6 Laubbäume nachzupflanzen, kann auch bei geändertem Baufenster erfüllt werden. Der seitliche Einblick in den rückwärtigen Teil des Grundstücks ist auch bei vergrößertem Baufeld möglich, da nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Grenzbebauung von Garagen nur nach einer seitlichen Grundstücksgrenze zulässig ist, was bei anzunehmender Teilung des Grundstücks durch die mittig angeordneten Garagen bereits ausgeschöpft wird.

Durch die Änderung des Baufensters für das Grundstück FlStNr. 1882/13 werden die Grundzüge des Bebauungsplanes B 26 Kapellenstraße Süd nicht berührt. Die 1. Änderung konnte deshalb im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 Bau-gesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

Eichenau, den 17.07.1997

Gemeinde Eichenau
Eichenau, den 17.07.1997


.....
i.A. Lutz




.....
Sebastian Niedermeier
1. Bürgermeister