

Begründung

zum Bebauungsplan „1. Änderung Verlängerung Tannstraße,“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch

1. Erfordernis der Planung sowie Ziele und Zwecke

Der Bebauungsplan „Verlängerung Tannstraße“ vom 25.02.1992 enthält die bauordnungsrechtliche Festsetzung, wonach Einfriedungen entlang der Straßenseite in Form von Hecken, Mauern, Holzzäunen, einzugrünenden Drahtzäunen oder Mauern mit Zaun bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zugelassen sind. Die Begrifflichkeit „entlang der Straßenseite“ ist in dieser Festsetzung nicht zweifelsfrei interpretierbar und lässt sich auch aus der Begründung zum Bebauungsplan nicht entnehmen. Es ist aber anzunehmen, dass die Vorgartenbereiche aus städtebaulichen Gründen offengehalten werden sollten und ein Einmauern der Vorgartengrundstücke mit höheren Einfriedungen nicht gewollt war. Diese Festsetzung soll aus aktuellem Anlass durch die Änderung des Bebauungsplanes präzisiert werden.

2. Vereinfachtes Verfahren

Der Bebauungsplan Verlängerung Tannstraße wurde am 25.02.1992, also vor der Änderung der Landesbauordnung (LBO) am 09.09.1995 als Satzung beschlossen. Die in den Bebauungsplan aufgenommenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, wie auch die Festsetzung zu den Einfriedungen, wurden seinerzeit als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Deshalb gelten diese in verfahrensrechtlicher Hinsicht wie planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes und sind auch weiterhin so zu behandeln. Eine Änderung dieser Festsetzung kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch durchgeführt werden. Die entsprechenden Voraussetzungen liegen vor. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird durch eine einmonatige Offenlage der geänderten Textvorschriften und die Einstellung auf der Internetseite der Gemeinde Königsheim durchgeführt.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 2010 und auch in der aktuellen Fortschreibung als Wohnbaufläche dargestellt. Änderungen sind hier nicht geplant.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die zulässige Bebauung im Plangebiet ist durch den qualifizierten Bebauungsplan Verlängerung Tannstraße vom 25.02.1992 definiert.

5. Inhalt der Bestandsplanung und geplante Änderungen

Die derzeitige Fassung des Bebauungsplanes enthält unter 2.7.1 folgende bauordnungsrechtliche Festsetzung:

Als Einfriedung entlang der Straßenseite sind Hecken, Mauern, Holzzäune oder einzugrünende Drahtzäune oder eine Mauer mit Zaun bis max. 0,80 Höhe zugelassen.

Diese Festsetzung wird wie folgt geändert:

Im Bereich zwischen den Erschließungsstraßen und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgartenbereich) sind tote Einfriedungen und bauliche Anlagen in Form von Zäunen, Sichtschutzelementen und Mauern aller Art nur bis zur einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

Die bisherige Festsetzung wird damit gegenstandslos.

6. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Planbereich des Bebauungsplanes Verlängerung Tannstraße mit den Grundstücken Tannstraße 12-22 und 13-17.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umweltprüfung

Eine Umweltprüfung findet nicht statt. Die Höhe der Einfriedungen wirkt sich auf die Umwelt und die bebaubaren Flächen nicht aus.

7.2 Erschließung

Keine Änderungen.

7.3 Ver.-und Entsorgung

Keine Änderungen.

7.4 bauliche Auswirkungen

Keine.

gez.
Konstantin Braun
(Bürgermeister)