Gemeinde Maikammer
Bebauungsplan
„Im Erb II“- 1. Änderung
nach § 13a BauGB

TEIL 4

Beigefügter Teil zum Bebauungsplan

- **Begründung zur Änderung**

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.0	Anlass der Änderung	01
2.0	Umfang der Änderung	01
3.0	Rechtskräftiger Bebauungsplan	02
4.0	Umlegungsplan	03
5.0	Änderungsbereiche der 1. Änderung	04
6.0	Schriftliche Festsetzungen	07
7.0	Planverfahren	07
8.0	Auswirkungen der Planänderungen	07
9.0	Kosten	07

1.0 Anlass der Änderung

Der Bebauungsplan „Im Erb II“ wurde am 01.03.2011 als Satzung beschlossen.

Anlass der 1. Änderung ist die Neuordnung des Bereiches „A“ nördlich der Straße „Im Erb“. Im Zuge der Umlegung hat sich ergeben, dass die Grundstücke in diesem Bereich durch die Anordnung der überbaubaren Flächen schlecht zu vermarkten sind.

Ein weiterer Punkt ist die vorhandene Bepflanzung südlich der Straße „Im Erb“ entlang der östlichen Baugebietsgrenze. Diese Bepflanzung ist teilweise abgängig und verwildert und soll deshalb entfallen.

2.0 Umfang der Änderung

2.1 Änderung der Baugrenzen

Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan sollen die Baugrenzen im Bereich der Grundstücke Flst.-Nr. 8312/1, 8312/2, 8312/3, 8312/4, 8312/5 und 8318/6 geändert werden. Um diese baulich besser nutzen zu können wurden die überbaubaren Flächen für diese Grundstücke vergrößert. Vor allem für die Grundstücke 8312/2, 8312/3 und 8312/4 ergibt sich durch die Verschiebung der Baugrenze nach Norden eine bessere und sinnvollere Nutzung.

2.2 Änderung der Zufahrt

Die auf dem Grundstück Flst.-Nr. 8312/1 bisher im Norden vorgesehene Zufahrt entfällt. Aus Verkehrssicherheitsgründen kann eine Zufahrt in diesem Bereich nicht vorgesehen werden, da sie im Kurvenbereich der St. Martiner Straße liegt. Da die beiden Grundstücke Flst.-Nr. 8312/1 und 8312/2 künftig zusammen nur mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut werden sollen, reicht eine Zufahrt im Süden von der Straße „Im Erb“ aus. Diese wird jedoch nicht wie ursprünglich an der östlichen Grundstücksgrenze, sondern ungefähr in der Mitte des Grundstückes vorgesehen.

2.3 Wegfall der bestehenden Bepflanzung

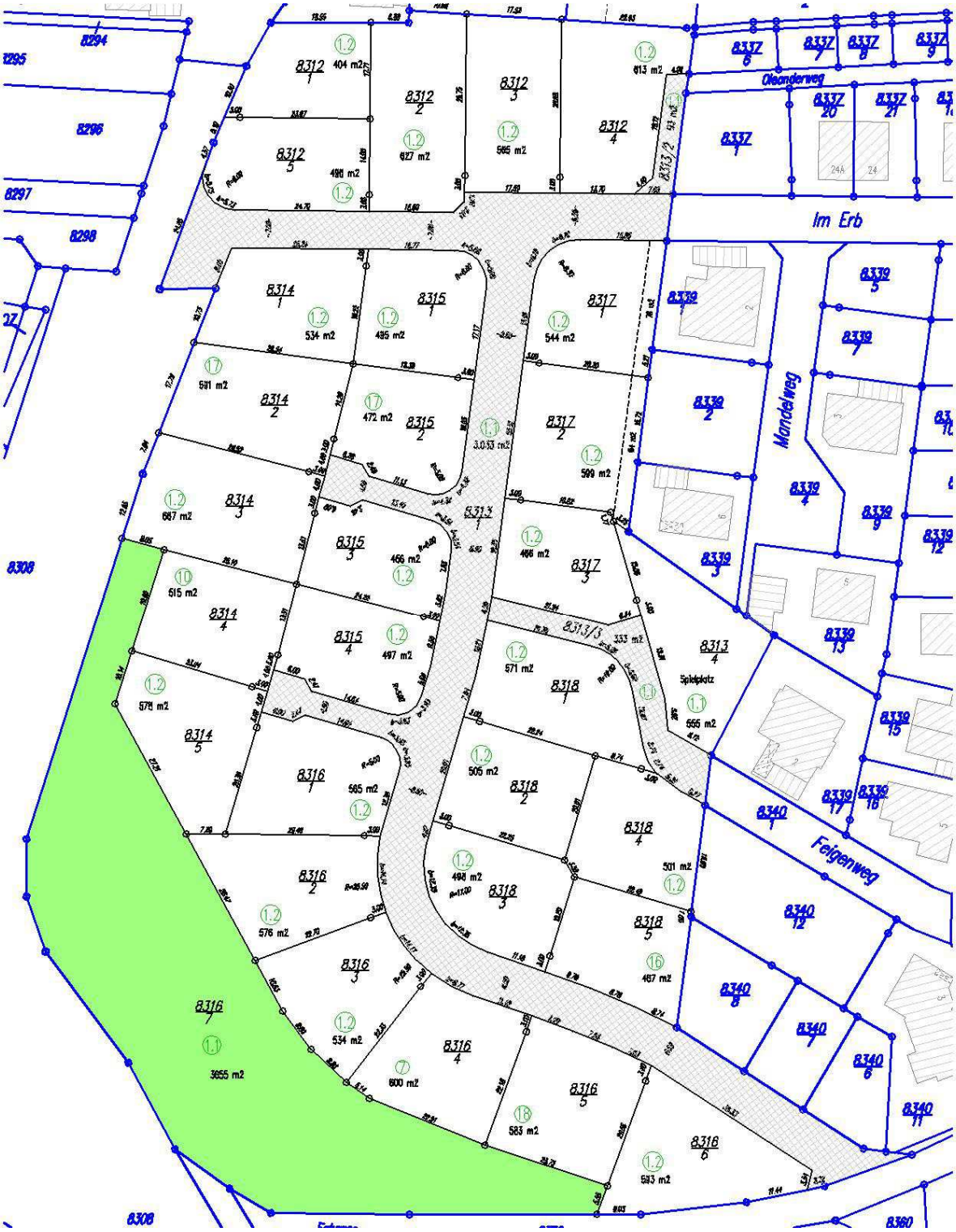
Entlang der östlichen Grundstücksgrenze der beiden Grundstücke Flst.-Nr. 8317/1 und 8317/2 befinden sich ein Obstbaum und 4 Sträucher. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Im Erb II“ sah für diesen Bereich den Erhalt der bestehenden Bepflanzung (Obstbaum und Sträucher) vor. Nach einer Ortsbegehung wurde jedoch festgestellt, dass der Obstbaum abgängig und die Bepflanzung durch Wildwuchs und mangelnde Pflege nicht mehr erhaltenswert ist. Aus diesem Grund soll die Festsetzung „Erhalt der bestehenden Bepflanzung“ für diesen Bereich entfallen.

3.0 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Auszug aus dem derzeit rechtskräftigen B-Plan „Im Erb II“.

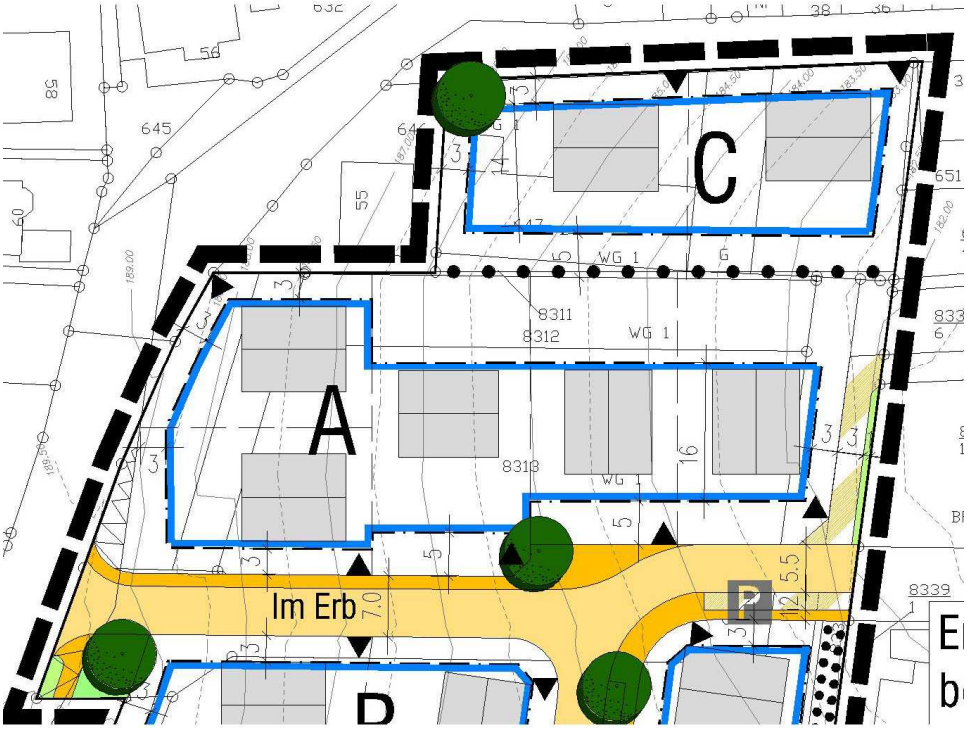
4.0 Umlegungsplan

Auszug aus dem derzeit rechtskräftigen Umlegungsplan für das Baugebiet „Im Erb II“.

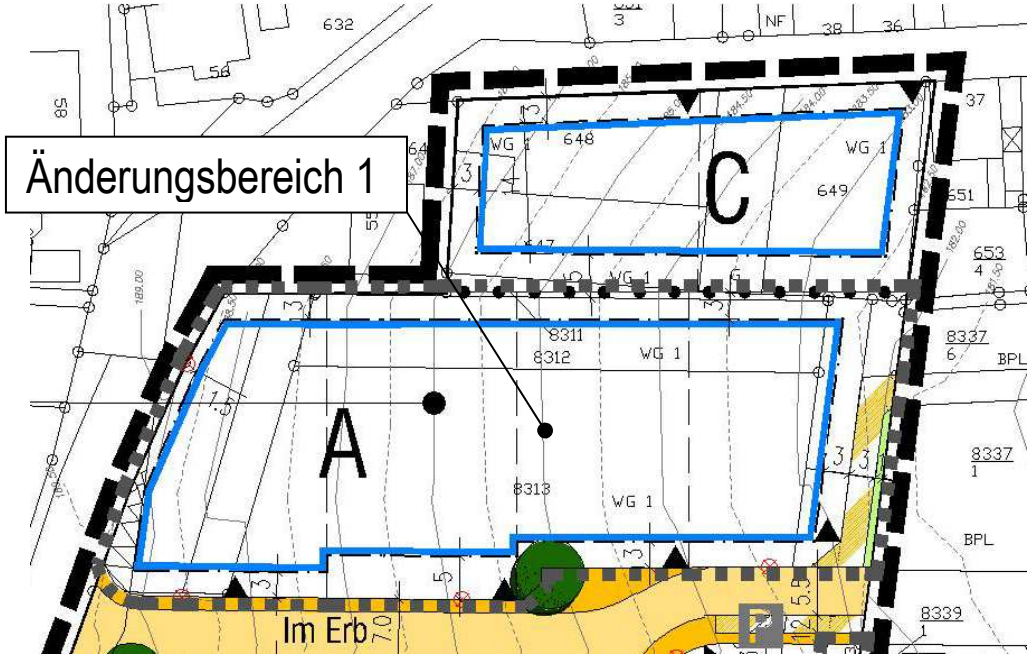


5.0 Änderungsbereiche der 1. Änderung

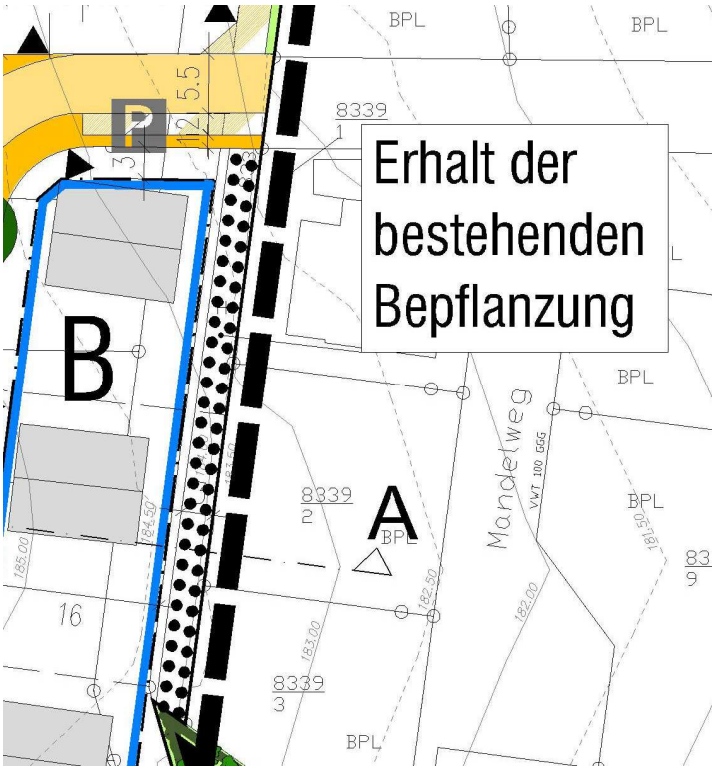
Änderungsbereich 1: Bestand



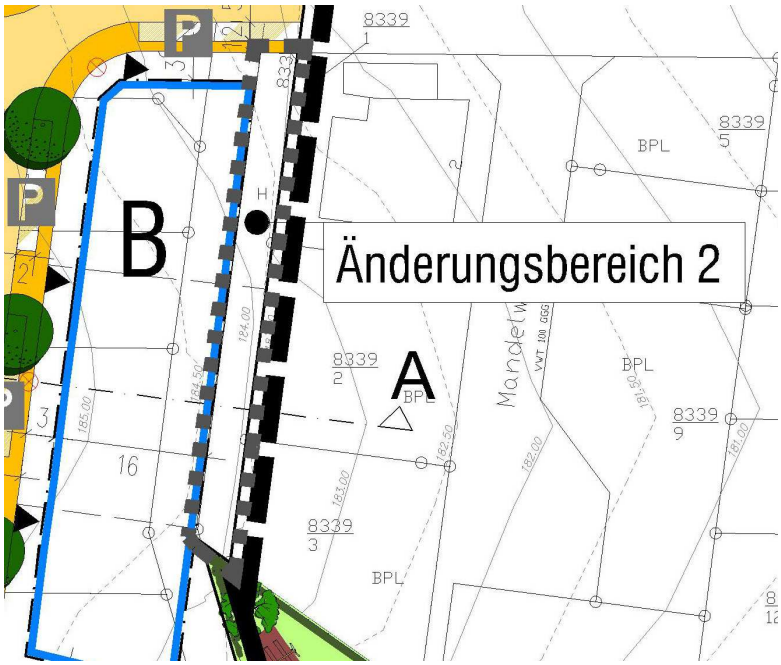
Änderungsbereich 1: Planung



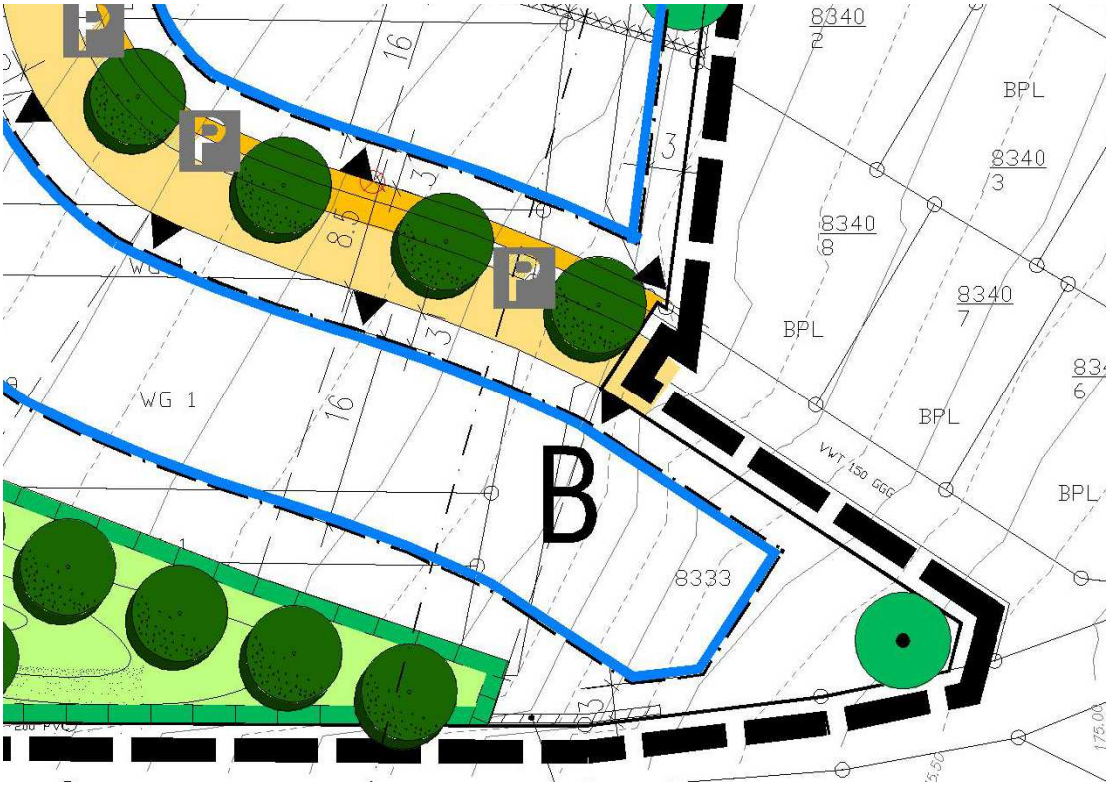
Änderungsbereich 2: Bestand



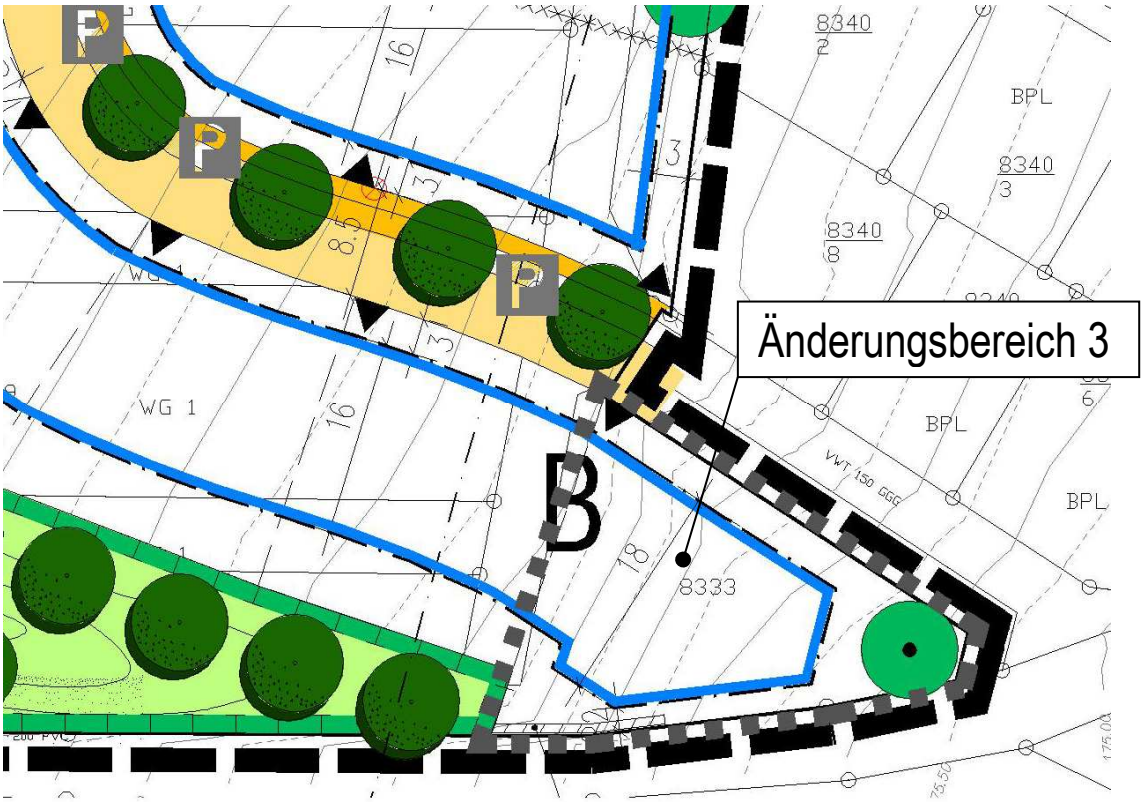
Änderungsbereich 2: Planung



Änderungsbereich 3: Bestand



Änderungsbereich 3: Planung



6.0 Schriftliche Festsetzungen

Die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Erb II“ bleiben in ihrer derzeit rechtskräftigen Form auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes gültig.

7.0 Planverfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich bei der Änderung um Flächen der Innenentwicklung handelt.

Das nach § 13a BauGB vorgesehene beschleunigte Verfahren ist auch deshalb zulässig, weil die Planung weit weniger Grundflächen beinhaltet als nach diesem Gesetz als Obergrenze festgelegt worden ist.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB.

Ebenso werden durch die Planung keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

8.0 Auswirkungen der Planänderung

Die Änderungen haben im Hinblick auf das zulässige Maß der Bebauung, sowie aus landespflegerischer Sicht keine negativen Auswirkungen.

9.0 Kosten

Mit der Änderung sind keine städtebaulichen Kosten (z. B. der Erschließung o. ä.) verbunden.