

**STADT NIEDERSTETTEN
MAIN-TAUBER-KREIS**

**Begründung zum Bebauungsplan "1. Änderung Frickental VI",
Neufassung**

Anlaß, Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes:

a) Erhöhung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten von 2 auf 3 pro Wohngebäude bzw. Einzelhaus

Der Bebauungsplan "Frickental VI" läßt für die Einzelhausbauplätze eine Wohngebäudebebauung mit maximal 2 Wohnungen zu. Bedingt durch die Hanglage besteht technisch die Möglichkeit, talseits in den Untergeschossen weiteren Wohnraum zu schaffen. Ferner gewährleisten die vorgegebenen Nutzungszahlen (GRZ 0,4/GFZ 0,8) des Bebauungsplanes "Frickental VI" im Hinblick auf die Grundstücksgröße, die Dachneigungswinkel von 35 bis 40 ° und die festgesetzte Zweigeschossigkeit ebenfalls die Möglichkeit des Einbaus einer dritten Wohnung in die jeweiligen Baukörper.

Des Weiteren soll mit der Erhöhung der Wohnungszahl von 2 auf 3 pro Einzelgebäude eine steuerliche Möglichkeit für Kapitalanleger geschaffen werden, mit dem Ziel, weiteren Wohnraum zu schaffen. Dieser weitere Wohnraumbedarf ist aufgrund der eingeschränkten Wohnraumsituation gegeben. Die Erhöhung der Wohnraumzahl von 2 auf 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude bezieht sich auf sämtliche Bauplätze im Baugebiet "Frickental VI" mit Ausnahme der Mehrfamilienbauplätze in Baufeldern WA 7 - 12 und 18.

Städtebaulich und im Hinblick auf die Stellplatzfrage ist diese Wohnungszahlerhöhung unbedenklich.

b) Änderung der Baugrenzen und Baufenster

Die Baugrenzen in den Baugebietsteilen WA 1, 2, 3, 4, 5, 15, 16, 17, 19 und 20 wurden an die jeweils nördlich angrenzende Straße auf den Mindestabstand von 2,5 m herangerückt. Dies steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der unter a) beschriebenen Erhöhung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten von 2 auf 3 pro Wohngebäude bzw. Einzelhaus, da durch diese Wohnungszahlerhöhung der Einbau einer zusätzlichen



Wohneinheit im Untergeschoß ermöglicht wird und folglich auch die Entwässerung des Untergeschosses gewährleistet werden muß. Hierbei hat sich im Rahmen der Erschließung herausgestellt, daß die Entwässerung der Untergeschosse der entstehenden Häuser aufgrund der Hanglage teilweise problematisch wird. Deshalb wird den Bauherrn die Möglichkeit gegeben, mit dem Gebäude möglichst nahe an die Straße heranzurücken und so das Untergeschoß ohne Hebeanlage zu entwässern.

c) Änderung der beiden westlichen Wendeplatten

Im Rahmen der Erschließungsarbeiten hat sich herausgestellt, daß durch die ursprünglich geplanten Wendeplatten sich große abwassermäßige Erschließungsprobleme der talseits, also südlich der Wendeplatten, gelegenen Bauplätze ergeben, da in diesem Bereich extreme Böschungen entstehen. Um dem entgegenzuwirken, wird der Bebauungsplan dahingehend geändert, daß die beiden westlichen Wendeplatten in einer reduzierten und abgeänderten Ausführung realisiert werden.

d) Änderung der Nutzung der Baufläche WA 11

Die Änderung des Bebauungsplanes "Frickental VI" hat einen weiteren Grund in der Tatsache, daß für die Baufläche WA 11 an die Stadt eine konkrete Planung für ein 6-Familienhaus herangetragen worden ist. Im Bebauungsplan "Frickental VI" ist dieses Baufeld als Doppelhaus-Bauplatz mit Zwerggiebel ausgewiesen. In der jetzigen Änderung zum Bebauungsplan "1. Änderung Frickental VI", Neufassung, ist ein auf dieses 6-Familienhaus-Vorhaben abgestimmtes Baufeld mit einer dementsprechenden neuen Nutzungsschablone vorgesehen. Diese Änderung korrespondiert wiederum mit der unter a) beschriebenen Änderung der Wohnungszahl pro Wohngebäude. Für das Baufeld WA 11 besteht nach dem Bebauungsplan "1. Änderung Frickental VI", Neufassung, keine Wohnungszahllimitierung mehr.

Das Baufeld und die Nutzungszahlen für den Bauplatz WA 11 sind so ausgelegt, daß eine höhere Nutzung als für ein 6-Familienhaus nicht möglich sein wird.

e) Änderung der Baugebietsteile WA 7, 8 und 10 in offene Bauweise

Im Baugebietsteil WA 10 wird die zwingend vorgeschriebene Doppelhausbauweise in offene Bauweise abgeändert, da sich bei der Erschließung des Geländes herausgestellt hat, daß die Bebauung mit einem Doppelhaus aufgrund der Hanglage problematisch ist. Außerdem liegt für dieses Baufenster die konkrete Planung eines 5-Familienhauses vor. Des Weiteren sollen aufgrund der Erkenntnisse aus den Baugebietsteilen WA 10 und 11



auch die Baugebietesteile WA 7 und 8, in denen zwingend Dreier-Reihenhäuser vorgeschrieben sind, in offene Bauweise abgeändert werden, um auch eine Mehrfamilienhausbebauung zu ermöglichen. Die Zahl der Wohnungen wird in WA 10 auf maximal 5 beschränkt, in WA 7 und 8 auf je maximal 9 Wohnungen, da auch bei einem Dreier-Reihenhaus maximal 9 Wohnungen zulässig wären.

f) Garagenstellung des östlichsten Bauplatzes von Baugebietsteil WA 14

Bei der konkreten Planung des Bauplatzeigentümers wurde festgestellt, daß es unzweckmäßig ist, die Garage rechts am Gebäude anzubauen bzw. zu integrieren, da hier eine Zufahrtsmöglichkeit zur Garage nur mit starkem Gefälle bzw. durch tangieren des südlich gelegenen Nachbargrundstückes möglich gewesen wäre. Deshalb kann nach der jetzigen Bebauungsplanänderung die Garage westlich am Gebäude angebaut werden, wobei mindestens das südliche Drittel der Garage erdüberdeckt auszuführen und zu begrünen ist. Die nördlichen zwei Drittel der Garagenfläche sind als Terrasse nutzbar.

g) Berücksichtigung einer Anregung des Staatlichen Vermessungsamtes (verfahrensrechtlicher Grund)

Da sich das Gebiet des Bebauungsplanes "Frickental VI" im Bereich des noch nicht rechtskräftigen Flurbereinigungsverfahrens befindet, müssen die derzeit gültigen Grenzen und Flurstücksnummern zugrundegelegt werden. Im Bebauungsplanentwurf des Architekturbüros Friederich vom 27.09.93 sind jedoch bereits die neuen Grenzen und Flurstücksnummern zugrundegelegt. Unter diesen Voraussetzungen kann der Bebauungsplan nach Auffassung des Vermessungsamtes nicht rechtskräftig werden.

Aus diesem Grund wird dem Bebauungsplan "1. Änderung Frickental VI", Neufassung, ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 21.06.93 im Maßstab 1 : 2500 beigelegt und in den Textteil unter Nr. 3.2 folgender Hinweis aufgenommen:

"Die Plangrundlage enthält im Geltungsbereich mit Ausnahme der teilweise einbezogenen Flurstücke 2509/1 (Weinsteige) und 2509/9 bereits die neuen Grenzen und Flurstücksnummern des noch nicht rechtskräftigen Flurbereinigungsverfahrens Niederstetten I (Vorbach). Die derzeit gültigen Grenzen und Flurstücksnummern der einbezogenen Flurstücke sind einem Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1 : 2500 vom 21.06.93 zu entnehmen."



Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes "Frickental VI" berührt die Flächennutzungsplanung nicht bzw. stimmt mit dieser nach wie vor überein.

Ökologische Belange und Biotopschutz

Es wird darauf hingewiesen, daß zum Bebauungsplan "Frickental VI" eine umfassende Biotopbeurteilung ebenso vorliegt, wie konkrete Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen für die zu erwartenden Eingriffe in geschützte Flächen. Eine Ausnahmegenehmigung des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis vom 20.11.1992 liegt vor. Auf diese Materialien und auf die Begründung des Bebauungsplanes "Frickental VI" vom 27.10.92 wird im Bezug auf die ökologischen Belange und den Biotopschutz vollinhaltlich Bezug genommen.

Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

a) Bebauungsplan "Frickental VI"

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Frickental VI" wurde am 19.09.1990 beschlossen. Die Träger öffentlicher Belange und die benachbarten Gemeinden wurden an der Planaufstellung mit Schreiben vom 23.04.91 beteiligt. Mit Schreiben vom 20.08.92 wurden die Träger öffentlicher Belange und die benachbarten Gemeinden von der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes benachrichtigt. Der Bebauungsplan "Frickental VI" wurde nach Satzungsbeschluß und Anzeige beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis mit Schreiben vom 22.07.93 des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis genehmigt. Durch die Veröffentlichung im Amtsblatt vom 11.08.93 wurde der Bebauungsplan "Frickental VI" rechtskräftig.

b) Bebauungsplan "Frickental VI - 1. Änderung"

Am 02.03.93 hat der Gemeinderat den Beschluß zur Änderung des Bebauungsplanes "Frickental VI", also die Aufstellung des Bebauungsplanes "Frickental VI - 1. Änderung" gefaßt. Mit Schreiben vom 19.05.93 wurde die Planung mit den Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden abgestimmt. Am 22.06.93 hat der Gemeinderat der Stadt Niederstetten beschlossen, den Bebauungsplanentwurf "Frickental VI - 1. Änderung" zu billigen und nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Mit Schreiben vom 03.08.93 wurden die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden von der Auslegung benachrichtigt.



Der nächste anstehende Verfahrensschritt, also Satzungsbeschluß wurde nicht durchgeführt.

c) Bebauungsplan "1. Änderung Frickental VI", Neufassung

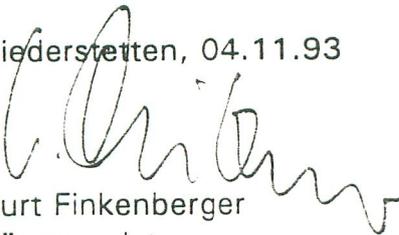
Die beabsichtigte modifizierte Änderung des Bebauungsplanes "Frickental VI" und die Aufstellung des Bebauungsplanes "1. Änderung Frickental VI", Neufassung, berührt die Flächennutzungsplanung nicht und stimmt mit dieser nach wie vor überein.

In Anbetracht der jetzt insgesamt 7 Änderungsgründe wird das angelaufene Bebauungsplanverfahren "Frickental VI - 1. Änderung" nicht weitergeführt und auch nicht zum Satzungsbeschluß gebracht. Die Änderungstatbestände des Bebauungsplanes "Frickental VI - 1. Änderung" sind in den Bebauungsplan "1. Änderung Frickental VI", Neufassung, eingearbeitet.

Wegen der großen und umfangreichen Änderungen wird der gesamte Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Frickental VI" umfaßt. Mit Genehmigung des Bebauungsplanes "1. Änderung Frickental VI", Neufassung, soll der Bebauungsplan "Frickental VI" durch den Gemeinderat aufgehoben werden. Durch diese Verfahrensweise hat nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens lediglich ein Bebauungsplan Rechtsgültigkeit.

Dies dient der Praktikabilität, der Planklarheit und der Rechtssicherheit.

Niederstetten, 04.11.93


Kurt Finkenberger
Bürgermeister

