Begründung zum Bebauungsplan Nr. 175 – Teilplan 2 – Gustav-Freytag-Straße 3. Änderung – vereinfachtes Verfahren

Bei Realisierung der einzelnen Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 175 - Teilplan 2 – Gustav-Freytag-Straße wurde festgestellt, dass bei der Gestaltung der Stellplätze und Garagenzufahrten eine Versickerung des Oberflächenwassers aufgrund der ungünstigen Bodenbeschaffenheit auch bei verhältnismäßig kleinen Flächen nicht möglich ist.

Auf Grund dieser Tatsachen erübrigen sich die unter Punkt 2.4 aufgeführte Festsetzung des textlichen Teils und soll darum aufgehoben werden.

Die unter Punkt 2.6 des textlichen Teils festgesetzten, gestalterischen Festsetzungen sollten einen positiven Einfluss auf die künftigen Wohnquartiere nehmen. Diese Festsetzungen werden durch die neuen Grundstückseigentümer als sehr restriktiv bezeichnet, da sie den persönlichen Gestaltungsspielraum in Bezug auf die Grenzeinrichtungen einschränkt. Dies wurde der Verwaltung von den Grundstückseigentümern mitgeteilt, verbunden mit der Bitte hiervon Abstand nehmen zu dürfen. Eine zusätzlich beantragte Ratspetition unterstützt dieses Begehren. Diesem Bürgeransinnen soll durch das Änderungsverfahren Rechnung getragen werden.

Im Bebauungsplan wurde zwischen dem Begriff „Vorgarten“ und „Hausgarten“ unterschieden. Da die Häuser zum großen Teil nach Süden und somit auch zur Straße ausgerichtet sind, sind einige Vorgärten gleichzeitig Hausgärten. Um weitere Irritationen zu vermeiden wird auf eine unterschiedliche Definition verzichtet.

Des weiteren werden bei der Einfriedigungsart der Grundstücke neben Hecken, Zäune allgemein sowie Mauern mit einer Höhe von 2.0 m im Terrassenbereich und 1,8 m im weiteren Verlauf der Grundstücksgrenze zulässig.

Lediglich zur öffentlichen Verkehrsfläche ist zur Vermeidung einer evtl. Mauerflucht eine Einschränkung dahingehend festgesetzt, dass der Anteil geschlossener Elemente bei Zäunen und Mauer mit einer max. Höhe von 1,5 m , 50% nicht überschreiten darf.

Da die Grundzüge der Planung durch diese beabsichtigten Änderungen der textlichen Festsetzungen nicht berührt werden, wird die Änderung des Bebauungsplanes in Form eines vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Baugesetzbuch durchgeführt. Um den betroffenen Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wird die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 13 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB durchgeführt.