

ANLAGE : 1

FERTIGUNG : 2

GEMEINDE  
ORTSTEIL  
BEBAUUNGSPLAN-  
ÄNDERUNG

BILLIGHEIM  
BILLIGHEIM  
**QUELLBERG**  
- Änderung in Teilbereichen nach § 13 BAUGB

## B E G R Ü N D U N G

### 1. ERFORDERLICHKEIT DER PLANÄNDERUNG

---

Beim Vollzug der Erschließung und Bebauung haben sich Änderungssachverhalte eingestellt, die zu einer geringfügigen Korrekturerfordernis des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Quellberg“ geführt haben.

Durch die Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass dieses Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch durchgeführt werden kann.

Betroffen hiervon ist die Festsetzung des Straßenausbaus bei 4 geplanten Parkplätzen am Straßenpunkt F, die wegen eines großen schützenswerten Feldbaumes auf 2 reduziert wurden und die Weiterführung einer konstanten Straßenbreite beim Straßenpunkt C, bei dem ursprünglich innerhalb des Baugebietes bereits ein Übergang auf Feldwegnutzung vorgesehen war.

Diese nachträgliche Ausbauänderung wird unter Abwägung erschließungsrechtlicher Aspekte vollzogen, da bei einer eventuellen späteren Anbindung weiterer Bauflächen über diesen Straßenanschluss dann Grunderwerb und Abrechnungsprobleme entstehen könnten.

Die derzeitige Flächennutzungsplanung sieht eine Inanspruchnahme dieses Weganschlusses nicht vor. Eine spätere Entwicklung mit Anbindungserfordernissen über dieses Straßenstück kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Bei der Bebauung des talseits des Straßenpunktes B angrenzenden Baugrundstückes ergab sich ein Befreiungssachverhalt, der im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung durch eine Baugrenzanpassung „bereinigt“ werden soll. Gleichzeitig wird für dieses Grundstück zur Sicherstellung einer ausreichenden Garagenzufahrt im Untergeschoss des Gebäudes die Zuordnung einer Teilfläche der angrenzenden Verkehrsgrünfläche notwendig. Hier ist ein Pflanzgebot aufzuheben, das in der verbleibenden Fläche als weitere Bepflanzung ergänzt wird.

Auf dem Flurstück-Nr. 774/11 wurden bereits beim seinerzeitigen Bebauungsplanverfahren vom Grundstückseigentümer angeregt, die Grund- und Geschossflächenzahlen seiner tatsächlichen und maximal denkbaren Nutzung anzupassen.

Nachdem durch eine Nachvermessung das Grundstück deutlich größer wurde und somit die Verhältnismäßigkeit der ursprünglich festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahl nicht mehr zutrifft, wird hier eine entsprechende Korrektur dieser beiden Werte vorgenommen.

In den von der Änderung betroffenen Grundstücksbereichen wurden die zwischenzeitlich vollzogenen Gebäude aus den Lageplänen der Baugesuche entnommen und nachgetragen.

## 2. UMFANG DER PLANÄNDERUNG

Von der Bebauungsplanänderung sind folgende Sachverhalte betroffen :

- Korrektur des Parkplatzes bei Straßenpunkt F mit Reduzierung auf zwei Parkständen bei gleichzeitiger Festsetzung eines zwingend zu erhaltenden Baumes.
- Erweiterung des Straßenausbaus bis zur Plangrenze beim Straßenpunkt C zur Sicherstellung einer eventuellen späteren Durchfahrtsmöglichkeit bei einer Gebietserweiterung.
- Korrektur der Baugrenze auf dem Flurstück-Nr. 4529 unter Anpassung an das bereits bestehende Gebäude bei gleichzeitiger Zuordnung einer Teilfläche von ca. 70 qm aus dem südlich angrenzenden Grundstück einer öffentlichen Grünfläche (Verkehrsgrün) mit Aufgabe und Verlagerung eines punktuellen Pflanzgebotes in den verbleibenden Bereich hinein.
- Korrektur der Baugrenzen (Unterbrechung der überbaubaren Grundstücksfläche) auf den Flurstücken 774/11 und 774/13 mit Festlegung einer in der Grund- und Geschossfläche reduzierten Bebaubarkeit für das Flurstück-Nr. 774/11. Daraus resultierend Aufnahme einer Nutzungsgrenze zwischen diesem Grundstück und den angrenzenden Bereichen.

## 3. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNGSÄNDERUNG AUF DIE ERSCHLIESSUNG

Durch den Verzicht auf den Ausbau von zwei Parkständen bei gleichzeitiger geringfügiger Erweiterung einer Erschließungsstraße auf eine durchgängige Breite von 5,25 m ergibt sich in der Summe keine Mehraufwendung für die Erschließungsanlage, so dass diese Änderungsmaßnahme ohne Auswirkungen auf den Gesamtaufwand ist.

Aufgestellt:  
Billigheim, den 09.02.2000

DIE GEMEINDE :



DER PLANFERTIGER :

INGENIEURBÜRO FÜR KOMMUNALPLANUNG  
- BÜHLING - LEIBLAIN - LYSIAK -  
SCHILLERSTRASSE 29-31 74821 MOSBACH