

Begründung

zur Satzung der Ortsgemeinde Bettingen über die 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Liesenberg“ - 1. Teilabschnitt

1. Anlass der 2. Änderung und Erläuterungen zur Planung

- Der zuletzt mit Bekanntmachung vom 20.11.1999 geänderte Bebauungsplan für das Teilgebiet „Liesenberg“ - 1. Teilabschnitt (Datum der Neubekanntmachung der Grundplanung; 14.11.1992) ist zu ändern, da die Ortsgemeinde die Textfestsetzungen Nr. 3.2.2 und 3.2.4 entsprechend der örtlich vorliegenden Praxis bzw. den mittlerweile vorhandenen Gegebenheiten anpassen will.

Der erste Teilbereich des Bebauungsplanes „Liesenberg“ - 1. Teilabschnitt ist weitgehend vollständig bebaut. Die Realisierung der Wohnbauvorhaben ist nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen zügig voran gegangen. Dabei hat die Praxis innerhalb des Neubaugebietes gezeigt, das die Grundstückseigentümer das reichhaltig vorkommende Natursteinmaterial zu Herstellung von so genannten Schwerlastmauern verwenden und diese Art der Gestaltung mittlerweile für das Neubaugebiet typisch ist und dem Gebiet seinen besonderen Stempel aufdrückt. Die in diesem Zusammenhang zu berücksichtigenden derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes besagen hierzu u. a. folgendes:

3.2.2. Einfriedungen von Grundstücken (Absatz 1)

Mauern als Einfriedungen der Grundstücke dürfen als Betonmauer eine maximale Höhe von 0,2 m nicht überschreiten, als Bruchsteinmauer oder mit Naturstein und Klinker verkleidete Mauer eine maximale Höhe von 0,4 m nicht überschreiten.

3.2.4. Stützmauern

Stützmauern auf der nicht überbauten Grundstücksfläche dürfen eine Höhe von 0,6 m nicht überschreiten und müssen vorgepflanzt werden.

Seitens der Ortsgemeinde wurde festgestellt, dass oftmals die tatsächlich vorherrschenden örtlichen Bausituationen im Plangebiet nicht mit den o. a. derzeitigen Festsetzungen einhergehen. Dies insbesondere bei Einfriedungen und Stützmauern im rückwärtigen Grundstücksbereich. Hier konnten, bei sinnvoller Verwendung des vorgefundenen schweren Natursteinmaterials, häufig die derzeit vorgegebenen Maße nicht eingehalten werden.

Damit die Festsetzungen zeitgemäß angepasst werden, hat der Ortsgemeinderat Bettingen entschieden die Formulierung aus Textfestsetzung 3.2.2 so auszulegen, dass die Maximalvorgaben der Einfriedungsmauern zwar beibehalten werden, jedoch nur für den der Straße zugewandten Teil des Grundstückes gelten sollen. Weiterhin wurde hinsichtlich Textfestsetzung 3.2.4 beschlossen die maximale Höhengrenze für Stützmauern auf 2,0 m festzulegen sowie eine Vorpflanzung nicht mehr zu fordern.

- Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird abgesehen, da die Planänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgt.

- Es besteht ein Planungserfordernis i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB da die Änderung nicht auf dem Wege der Befreiung und auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden kann

2. Aufstellungsbeschluss - Verfahren

Der Ortsgemeinderat von Bettingen hat in seiner Sitzung am 31.05.2006 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Satzungsverfahrens über die 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Liesenberg“ - 1. Teilabschnitt beschlossen und die Planänderungen im Detail vorgegeben. Weiterhin wurde in dieser Sitzung entschieden, die Verfahrensabwicklung im sog. Vereinfachten Bebauungsplanverfahren vorzunehmen, da u. a. durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und auch die weiteren Voraussetzungen des § 13 BauGB hierfür vorliegen. Zum Verfahren wurde außerdem festgelegt, dass eine frühzeitige Unterrichtung/ Erörterung der Öffentlichkeit und Behörden bzw. öffentlichen Träger nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB nicht erfolgt. Alle im Übrigen notwendigen Beteiligungen (§§ 3, 4 BauGB – Öffentlichkeit sowie Behörden u. sonstige Träger) wurden gem. § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt.

Während dem Beteiligungsverfahren (25.09. – 26.10.2006) sind keine Einwände zum Satzungsentwurf eingegangen. Der Ortsgemeinderat Bettingen hat daraufhin in der Sitzung am 12.12.2006 die Satzung zur 2. Änderungsplanung beschlossen.

Bettingen, 30.01.2007
Ortsgemeinde Bettingen

gez. (S)

Jürgen H o l b a c h
Ortsbürgermeister