

Fertigung: 1

Anlage: 2

Blatt: 1-3

B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplanes "Maien" der Gemeinde Sasbach,
Ortsteil Obersasbach (Ortenaukreis)

Grund und Inhalt der Änderung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen zu eng gefaßte Festsetzungen den aktuellen Bedürfnissen und Wünschen der Bauherren angepaßt werden. Den Bauherren soll eine vielseitige, den Anforderungen entsprechende Gestaltung und Nutzung der Gebäude und Grundstücke ermöglicht werden.

Die Änderung bezieht sich lediglich auf Teilflächen der Flst.-Nr. 134, 135, 136 und 137 entsprechend der im Deckblatt dargestellten Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung.

Die Änderung wurde auf diesen Bereich begrenzt, da die Flst.-Nr. 134 und Nr. 137 bereits bebaut sind und für das Flst.-Nr. 135 und Nr. 136 ein Neubau bereits geplant ist, so daß die künftige Nutzung der Flächen bereits feststeht. Ein Verkauf der rückwärtigen Grundstücksflächen ist nicht vorgesehen - sie werden als den Gebäuden zugeordnete Gartenflächen genutzt.

Geändert werden sowohl die "Bebauungsvorschriften" wie auch der "Zeichnerische Teil".

Die Bebauungsvorschriften werden in folgenden Punkten geändert:

- Die Erstellung von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO wird zugelassen. Damit soll dem Bedürfnis der Grundstückseigentümer nach Erstellung untergeordneter Anlagen und Einrichtungen entsprochen werden.

Die Erstellung von Nebenanlagen und Garagen wird dabei auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Um vom öffentlichen Straßenraum her die untergeordneten Nebenanlagen auch optisch nicht als beherrschende Baukörper in Erscheinung treten zu lassen, wird jedoch ein Mindestabstand von 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen festgelegt.

- Die Festsetzung von größeren Abstandsflächen als nach LBO zulässig entfällt, da die Abstände durch die Baugrenzen in ausreichendem Maße festgelegt sind und darüberhinaus bei schmalen Parzellen eine bessere Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird.

- Es werden auch Dacheinschnitte (Negativgauben) zugelassen, um eine bessere Nutzung der im Dachraum befindlichen Räume zu ermöglichen. Belichtung und Belüftung der Dachgeschosse können dadurch verbessert werden. Die Zulassung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten ermöglicht im Einzelfall auch eine ansprechendere Gestaltung der Dachflächen.
- Mit der Zulassung von Satteldächern, Walmdächern und Pultdächern auf Garagen wird die Möglichkeit geschaffen, im Dachraum der Garagen Gerätschaften etc. zu lagern und eine einheitliche Dachgestaltung aller Baukörper ermöglicht.

Daneben sind auch Flachdächer auf Garagen zulässig, wenn sie als Terrassen angelegt oder begrünt werden.

Die Dachformen von direkt nebeneinander liegenden Garagen sind aufeinander abzustimmen.

- Zu eng gefaßte Vorschriften bezüglich der Höhe von Einfriedigungen werden aufgehoben, d.h. ersatzlos gestrichen. Über die getroffenen Festsetzungen hinaus richtet sich die Zulässigkeit von Einfriedigungen nach dem Nachbarschaftsrecht.

Das von dem Deckblatt erfaßte Baugebiet wird zur besseren Unterscheidung als Baugebiet IV bezeichnet.

Die Änderung des Zeichnerischen Teils durch das Deckblatt umfaßt im Einzelnen die folgenden Punkte:

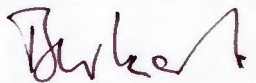
- Der am östlichen Rande des Planungsgebietes vorgesehene Erschließungsweg (4,0 m Breite) soll entfallen, um eine Zerteilung der durchgehenden, großen Parzellen zu vermeiden. Außerhalb des Planungsgebietes werden diese Parzellen größtenteils als Obstbaumwiesen genutzt. Da eine Neuaufteilung der Grundstücke nicht mehr vorgesehen ist, bleibt die Erschließung der außerhalb des Planungsgebietes gelegenen Grundstücksteile über die für eine Bebauung vorgesehene Grundstücksteile gewährleistet.
- Durch den Fortfall der seitlichen Baugrenzen wird eine Bebauung unabhängig von Grundstücksgrenzen ermöglicht. Auch vorhandene schmale Parzellen lassen sich bebauen.
- Die Festsetzung der Garagenstandorte entfällt, um auch bei schmalen Grundstücken eine Errichtung der Garagenbauten im rückwärtigen Teil der Grundstücke zu ermöglichen - wie bisher schon auf dem nördlichsten Grundstück vorgesehen.
- Auf die zwingende Festsetzung einer 2-geschossigen Bauweise wird generell verzichtet.
- Um eine bessere Ausnutzung des Dachgeschosses auch bei einer eingeschossigen Bebauung mit Kniestock zu ermöglichen, wird die zulässige Dachneigung erhöht.

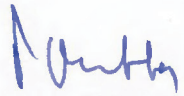
- GRZ und GFZ werden geringfügig erhöht.
- Die Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser) und die Art der baulichen Nutzung (WA) mit den festgesetzten Ausnahmen werden übernommen.

Freiburg, den 17.10.1989

Sasbach, den 6. Nov. 1989

Planungsbüro Husserl + Fischer
Günterstalstr. 32, 7800 Freiburg


.....
Planer


.....
Bürgermeister