

**B E G R Ü N D U N G zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Bachgarten" als Deckblatt**

**1. Inhalt der Änderung**

Mit der Änderung ist vorgesehen, die beiden bisher als Grünflächen ausgewiesenen Grundstücke Lgb. Nr. 171 und 9070 umzuwandeln und als Wohnbaufläche auszuweisen.

**2. Begründung der Änderung**

Durch Eigentumswechsel in die nächste Generation hat sich die bisherige Einstellung der Grundstückseigentümer, die Flurstücke als Gartengrundstück zu nutzen, gewandelt. Nunmehr wird die Bebauung der Flurstücke angestrebt. In Hinblick auf § 1a Abs. 2 BauGB (Sparsamer Umgang mit Grund und Boden) hat sich die Gemeinde entschlossen, dem Wunsch der Eigentümer auf Umwidmung nachzukommen. Für die Gemeinde entstehen keine Erschließungskosten, da in der Straße Im Bachgarten bereits die gesamte notwendige Infrastruktur vorhanden ist.

Um der Zielsetzung einer kleinteiligen und familiengerechten Wohnbebauung gerecht zu werden, wird eine Beschränkung auf Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt. Diese Festsetzung ergibt sich auch aus ökologischen Gesichtspunkten aufgrund der Größe der Grundstücke.

Um den Verlust an Vegetationsflächen auszugleichen sind die einzelnen Grundstücke mit heimischen Bäumen zu begrünen. Um die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten werden Festsetzungen getroffen, die Zufahrten so kurz wie möglich zu halten und wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Dadurch wird die Grundwasserneubildung unterstützt.

**3. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Deckblattes liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Bachgarten". Er umfasst die beiden bisher als Grünflächen ausgewiesenen Grundstücke Lgb. Nr. 171 und 9070.

**4. Bebauungsvorschriften**

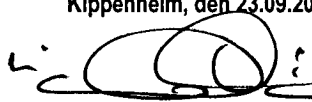
Das Deckblatt sowie der Textteil für den Geltungsbereich der 2. Änderung werden Bestandteil des Bebauungsplans "Bachgarten".

Als Nutzungsschablone werden die Vorgaben des direkt nördlich angrenzenden Bereichs übernommen (WA; I Vollgeschoss; GRZ 0,3; GFZ 0,3; Satteldach; offene Bauweise; Dachneigung entsprechend der Festlegung "A" [28-35°]). Ergänzt werden diese durch die Festsetzungen: "Gebäudeform: nur Einzelhäuser zulässig; maximale Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude: 2"

**5. Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB**

Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind wird die Änderung als vereinfachtes Verfahren im Sinne des § 13 BauGB durchgeführt.

Kippenheim, den 23.09.2005

  
Willi Mathis, Bürgermeister

