

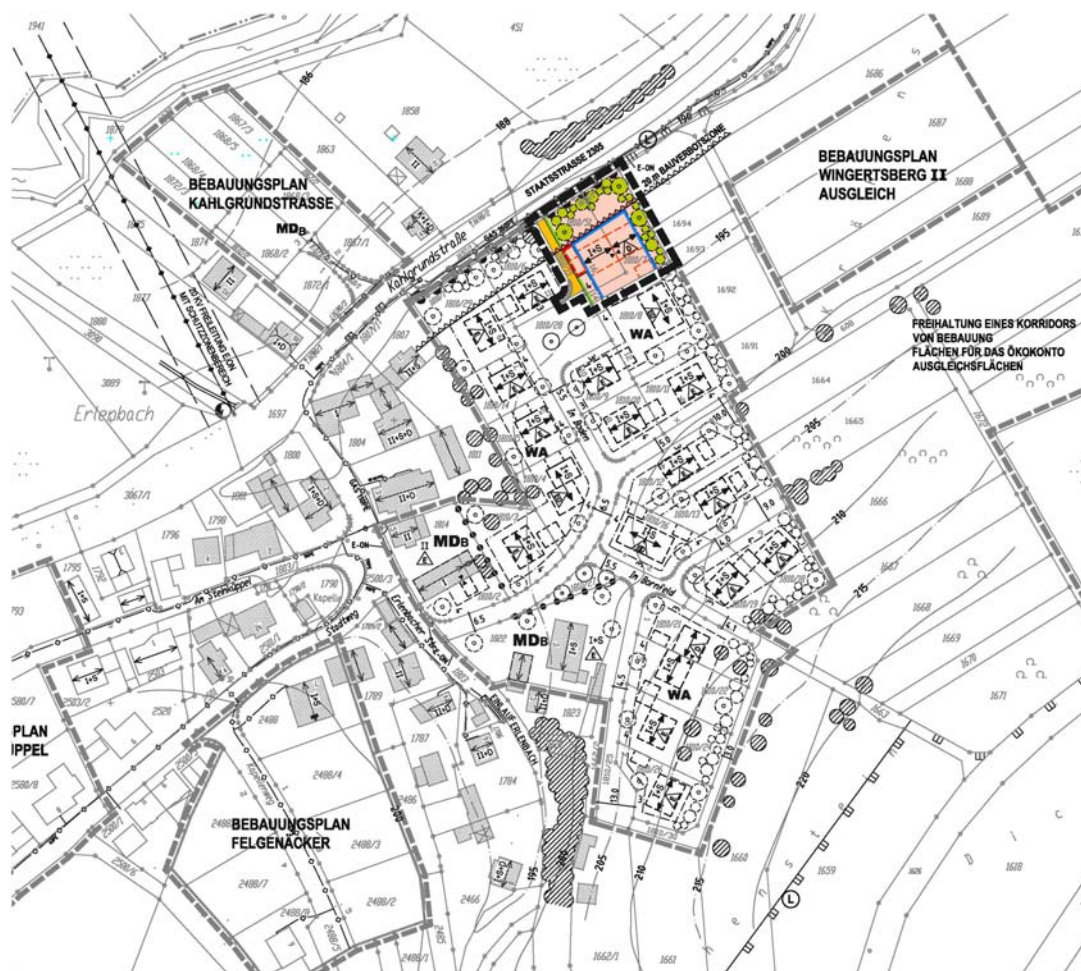
# GEMEINDE BLANKENBACH

## LANDKREIS ASCHAFFENBURG

### BEBAUUNGSPLAN BORNFELD – IM BODEN ÄNDERUNG 3 GRUNDSTÜCK FL.NR. 1810/7 BAUWEISE DOPPELHAUS

VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

### BEGRÜNDUNG



Ausgearbeitet:

Buatelier  
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin  
Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt  
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg  
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323  
E-Mail: [Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de](mailto:Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de)

Aschaffenburg, 08.12.2015

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	
A. Anlass und Erfordernis der Änderungsplanung	3
B. Ziel der Änderungsplanung	3
C. Planungsrechtliche Grundlagen	3
D. Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
E. Art und Umfang der Änderungsplanung	4
F. Erschließung	4
G. Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	4
H. Verfahren	5

## **VERFAHREN**

I. Der Gemeinderat beschließt am 16.11.2015 die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.	5
--	---

## **Anlagen**

1. Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatsitzung am 16.11.2015.

## **BEGRÜNDUNG**

### **A. ANLASS UND ERFORDERNIS DER ÄNDERUNGSPLANUNG**

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Bornfeld – Im Boden“ ist für das gemeindliche Baugrundstück mit der Flurnummer 1810/7, Gemarkung Kleinblankenbach die Bebauung in offener Bauweise mit der Hausform „Einzelhaus“ festgesetzt.

Das Grundstück weist mit einer Größe von 1.136 m<sup>2</sup> einen sehr großzügigen Zuschnitt auf. Die bauliche Nutzung ist jedoch sehr eingeschränkt, da entlang der Staatsstraße 2305 eine Fläche von 376 m<sup>2</sup> in der 20 m-Bauverbotszone liegt.

Bisher gibt es keinen Kaufinteressenten für das Grundstück mit einer Bebauung als freistehendes Einzelhaus. Die Grundstücksgröße lässt eine Bebauung mit einem Doppelhaus zu. Die Bauform des Doppelhauses entspricht auch der Nachfrage der Bauinteressenten.

Um eine Grundstücksteilung und eine zeitnahe Bebauung mit zwei Doppelhaushälften zu ermöglichen, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Änderung berührt die Grundzüge der Planung nicht, so dass die Änderung des Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen kann.

### **B. ZIEL DER ÄNDERUNGSPLANUNG**

Die Änderung der zulässigen Hausform auf „Doppelhaus“ lässt eine günstigere Ausnutzung des großen Grundstückes zu.

Durch die Teilung des Baugrundstückes Fl.Nr. 1810/7 in zwei Parzellen verringern sich entsprechend die Kosten für den Grunderwerb und die Erschließung.

Die Eröffnung der Möglichkeit der Errichtung von zwei Doppelhaushälften ist eine Antwort auf die Nachfrage nach dieser Hausform.

### **C. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN**

1. Der seit dem 28. Januar 1999 rechtskräftige Bebauungsplan „Bornfeld – Im Boden“, zuletzt geändert am 30.01.2015 (Änderung 2).
2. Der Beschluss des Gemeinderates vom 16.11.2015 zur Änderung 3 des Bebauungsplanes.

## **D. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Das Baugebiet liegt am östlichen Bebauungsrand des Ortsteiles Erlenbach, südlich der Kahlgrundstraße / Staatsstraße 2305.

Das Änderungsgebiet umfasst das Grundstück Fl.Nr. 1810/7 an der nordöstlichen Grenze des Wohnbaugebietes und den angrenzenden Fußweg Fl.Nr. 1810/15.

## **E. ART UND UMFANG DER ÄNDERUNGSPLANUNG**

### **Bauweise – Hausform**

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO

Das Grundstück mit der Flurnummer 1810/7 wird in zwei Parzellen geteilt.

Für die beiden Baugrundstücke erfolgt die Änderung der zulässigen Hausform von „nur Einzelhaus zulässig“ in „nur Doppelhaus zulässig“, um die Voraussetzung für eine Bebauung mit zwei Doppelhaushälften zu schaffen.

Die Größen der Baugrundstücke betragen 508 m<sup>2</sup> und 628 m<sup>2</sup>.

Die Stellung der Gebäude wird der geplanten Doppelhausbebauung angepasst und die Firstrichtung parallel zur Kahlgrundstraße und dem Hangverlauf festgelegt.

### **Flächen für Nebenanlagen und Garagen**

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 und § 14 BauNVO

Für die westliche Doppelhaushälfte wird außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine Fläche für die Anordnung einer Garage festgesetzt.

## **F. ERSCHLIESSUNG**

Die Erschließung der beiden Doppelhaushälften ist über die Straße „Im Boden“ gesichert.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über Anschlüsse an die bestehenden Leitungen.

## **G. AUSGLEICHSFLÄCHEN UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN**

Die geplante Wohnbebauung entspricht in Versiegelungsgrad und Nutzungsgrad mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und Beibehaltung der Baugrenzen den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## H. VERFAHREN

### I. 16.11.2015

Der Gemeinderat beschließt die Änderung 3 des Bebauungsplanes „Bornfeld – Im Boden“. Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Der Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatsitzung ist Anlage 1 der Begründung.

Ausgearbeitet:

Bauatelier

Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin

Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt

Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg

Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323

E-Mail: [Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de](mailto:Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de)

Aschaffenburg, 08.12.2015