

B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hellersgrund-Teil A"
der Gemeinde Meißenheim, Ortenaukreis
vom 15.10.1990 - ME-B12

1. Notwendigkeit der Planänderung

Die Änderung des Bebauungsplanes ist notwendig, um den hohen Wohnungsbedarf durch bald zu realisierende Wohnungen zu reduzieren, d.h. durch Steigerung der je Wohngebäude zulässigen Wohnungsanzahl können im Baugebiet zusätzliche Wohnungen bereitgestellt werden. Weiterhin sollen kleinere Korrekturen, die sich aus dem Planvollzug ergeben haben, aufgenommen und Ungenauigkeiten beseitigt werden.

2. Umfang der Planänderung

Der Bebauungsplan "Hellersgrund-Teil A" wird nur punktuell geändert. Wegen des räumlichen Zusammenhanges mit dem in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Hellersgrund Teil B" sollen alle Rechtsgrundlagen nach aktuellem Stand zur Anwendung kommen.

Die Änderung betrifft im wesentlichen die Bebauungsvorschriften. Die Planzeichnung wird nur im Bereich der eingetragenen Dachneigung berührt (Deckblattänderung).
Folgende Einzeländerungen werden vorgenommen:

- a) In den Bebauungsvorschriften wird unter § 2 Ziff. 2 die Anzahl der je Wohngebäude zulässigen Wohnungen von 2 auf 3 je Einzelhaus erhöht. Bei Doppelhäusern verbleibt es bei 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte.

Die Neuregelung trägt dem Bedarf nach mehr Wohnungen im Bestand Rechnung, z. Teil wird es dadurch möglich, im Unter- oder Dachgeschoß selbständige Wohnungen in bestehenden Häusern zu schaffen. Andererseits wird die ursprüngliche Zielvorstellung, hier ein ruhiges reines Wohngebiet zu schaffen, berücksichtigt. Die Regelung ist städtebaulich abgewogen. Da die Doppelhausbebauung ausschließlich durch Teilung von Einzelhausgrundstücken und nicht durch Zusammenfassung entstanden ist und insgesamt nur geringe Abweichungen zwischen den einzelnen Grundstücken bestehen, ergeben sich bei ca. 700 qm Fläche je Ursprungsgrundstück 3 oder bei Doppelhausbebauung 4 Wohneinheiten.

- : Eine weitere Steigerung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten erscheint im Hinblick auf die Wohnruhe und die Inanspruchnahme der Gartenflächen durch Garagen und Stellplätze für den bestehenden und ursprünglich gewollten Gebietscharakter bedenklich.

3. Für die rückwärtige und die seitlichen, hinter der Vorgartenzone gelegenen Einfriedigungen sind zulässig:
Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von max. 1,25 m.
Sie können durch Heckpflanzungen beidseits verdeckt werden.

In § 11 sind nummehr die verbleibenden Bestimmungen aus der alten Regelung unter IV. enthalten; ergänzt werden Bestimmungen für die seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen.

Freiburg, den 15.10.1990



Der Planer

Bräu

Der Bürgermeister

Reich

Meissenheim, den 15. Okt. 1990

STADTBAU UND DORFENTWICKLUNG
Brenner-Dietrich-Schoettle
Oberlinden 7, 7800 Freiburg