

Begründung

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan „Ortskern Schatthausen“ wurde durch Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens am 09.12.1996 rechtskräftig. Ziel des Bebauungsplanes sind in erster Linie ortsgestalterische Festsetzungen. Für einen Teilbereich wurde die 1. Änderung am 28.11.2001 beschlossen und am 08.12.2001 rechtskräftig. Inhalt der Änderung war das Entfallen einer privaten Erschließungsstraße im Bereich der Oberdorfstraße und die Festsetzung einer Bebauung in zweiter Reihe.

2. Planungsanlass

Der Ortskern von Schatthausen ist im Wesentlichen geprägt von ehemals landwirtschaftlichen Anwesen und kleineren Wohngebäuden. Teilweise wurden die landwirtschaftlichen Gebäude nach Aufgabe der Nutzung abgebrochen, teilweise auch über das Entwicklungsprogramm ländlicher Raum zu Wohnzwecken umgebaut, ein Teil dieser Gebäude steht derzeit noch leer.

Die meisten bewohnten Gebäude im Ortskern beinhalten ein bis zwei Wohnungen, nur in wenigen Ausnahmen sind in einem Gebäude drei Wohneinheiten untergebracht. In jüngster Zeit gibt es jedoch Tendenzen zum Neubau von Mehrfamilienhäusern im verdichteten Ortskern mit drei, vier und auch mehr Wohnungen. Dies sowohl im Bestand, als auch durch Abbruch vorhandener Bausubstanz oder in einzelnen Baulücken, was sowohl zu sozialen aber auch bodenrechtlichen Spannungen führen kann.

Mit dem Ansteigen der Zahl der Wohnungen pro Gebäude steigt auch die Anzahl der Fahrzeuge und der Fahrbewegungen im eng bebauten Ortskern. Da die meisten Grundstücke jedoch nicht groß genug sind, um die erforderlichen Stellplätze herstellen zu können, und der mit einer erhöhten Zahl von Fahrzeugen einher gehende Parksuchverkehr einschließlich dem zu erwartenden verkehrsbehindernden Parken zu erheblichen Störungen und Beeinträchtigungen in den Ortsstraßen führen würde, hat der Gemeinderat beschlossen, die Zahl der Wohnungen je Gebäude zu begrenzen.

3. Änderungen gegenüber den bestehenden Bebauungsplänen

Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan und der ersten Änderung wird die Zahl der Wohnungen je Gebäude auf 3 Wohnungen begrenzt, wobei eine dieser Wohnungen entweder im Dachgeschoss oder im Untergeschoss liegen muss. Ausnahmen von dieser Festsetzung gelten für bestehende Gebäude, die unter Beibehaltung der Außenwände und des Daches ausgebaut werden. Zusätzlich wird zur Vermeidung von Großbauformen auf tiefen oder hintereinander liegenden Grundstücken die Gebäudetiefe beschränkt, damit die beabsichtigte Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten nicht durch Aneinanderreihung mehrerer Gebäude unterlaufen werden kann.

Alle anderen Festsetzungen – insbesondere die Gestaltungsfestsetzungen – bleiben weiterhin in Kraft.

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser 2. Änderung ergibt sich aus der beigefügten Karte, er weicht in so weit vom ursprünglichen Bebauungsplan Ortskern Schatthausen ab, wie zwischenzeitlich andere Bebauungspläne (Repsäcker und Störchelberg) im Verfahren oder rechtskräftig sind.

5. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan umfasst ausschließlich Flächen, die bereits bebaut sind. Da er neue, erweiterte Bebauungsmöglichkeiten über das bisher bereits zulässige Maß nicht eröffnet, sind unmittelbare Auswirkungen auf Natur und Landschaft von dieser Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

Es entfallen somit die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Umweltbericht nach § 2a BauGB und die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB.

6. Verfahren

Bei der geplanten Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der ursprünglichen Pläne nicht berührt, ebenso wenig die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die Änderung erfolgt deshalb gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren.

Wiesloch, 25.01.2006
Fachbereich 6
Planung, Bau- und Bodenrecht

Peter Ketterer

Schriftliche Festsetzungen

1. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude nur max. 3 Wohnungen zulässig, wobei eine dieser Wohnungen im Dachgeschoss oder im Untergeschoss liegen muss. Hiervon ausgenommen ist der Ausbau von bestehenden Wohngebäuden oder Nebengebäuden, wenn die Außenwände und das Dach des jeweiligen Gebäudes nicht verändert werden. Der Einbau von Fenstern und Gauben ist entsprechend der Gestaltungsfestsetzungen vom 31.01.1996 bzw. 25.09.1996 zulässig.

2. Bei einem Anbau an ein bestehendes Gebäude in die Grundstückstiefe (senkrecht oder annähernd senkrecht zur Straße) darf die Gesamtlänge der/des Gebäude/s 15 m nicht überschreiten. Diese Begrenzung der Gesamtlänge gilt unabhängig davon, ob das/die Gebäude auf einem Grundstück steht/stehen oder auf mehreren Grundstücken errichtet werden (Einzel- oder Doppelhausbebauung, Hausgruppen). Werden mehrere Gebäude auf einem Grundstück errichtet, so muss der Abstand zwischen den Gebäuden mindestens 7 m betragen.

3. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ortskern Schatthausen“, rechtskräftig seit 09.12.1996, und der ersten Änderung, rechtskräftig seit 08.12.2001, gelten weiter.

VERFAHRENSVERMERKE

Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes: 23.02.2005
Bekanntmachung hierzu am: 22.10.2005

Anhörung der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange: 18.10.2005 – 25.11.2005

Offenlage des Planentwurfs: 02.11.2005 – 02.12.2005
Bekanntmachung hierzu am: 22.10.2005

Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB: 25.01.2006

Wiesloch, den 26.01.2006



[Handwritten signature]

Oberbürgermeister

Ausfertigung des Bebauungsplans:

Wiesloch, den 26.01.2006



[Handwritten signature]

Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan tritt durch Bekanntmachung des
Satzungsbeschlusses am 28.01.2006 in Kraft.

Wiesloch, den 30.01.2006



[Handwritten signature]

Oberbürgermeister

Stadt Wiesloch

Rhein-Neckar-Kreis

Bebauungsplan

**Ortskern Schatthausen
2. Änderung**