

Bebauungsplan WA „Badsiedlung II“

Gemeinde Tettenweis



Deckblatt Nr. 4

Begründung

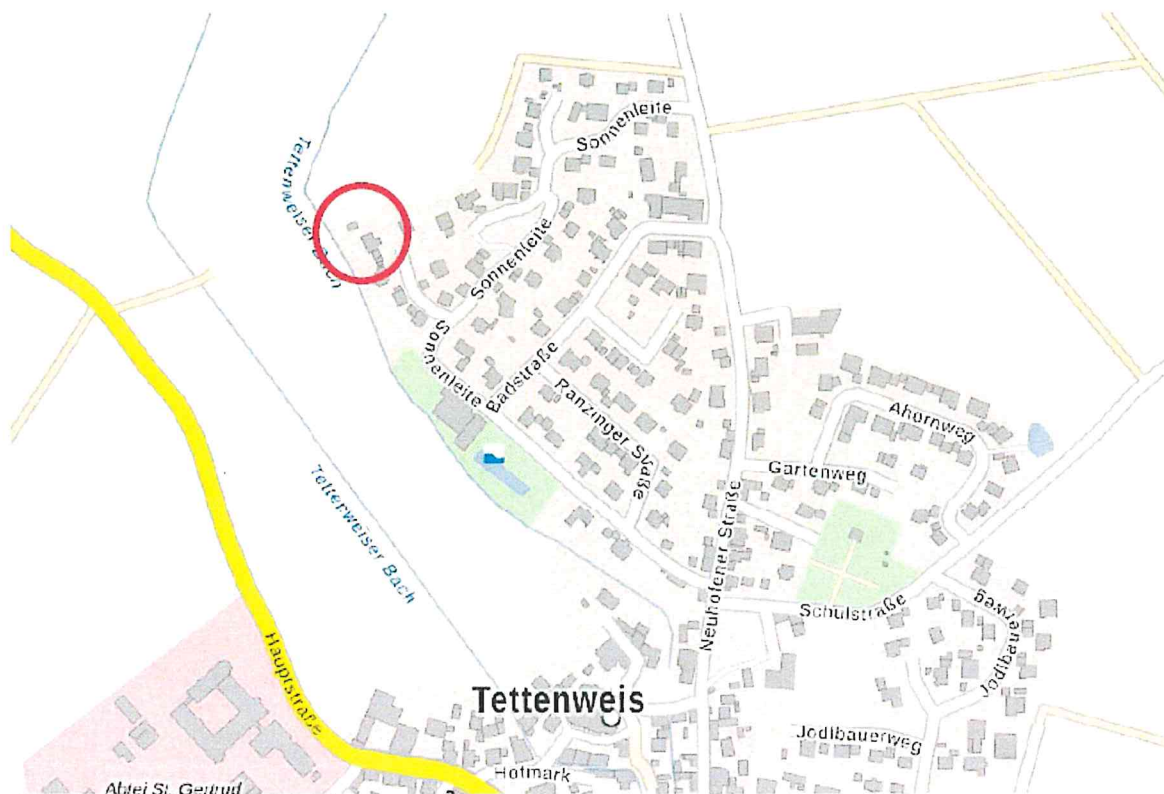


Abb. Übersichtsplan ohne Maßstab



Ingenieurbüro Würmseher

Hochstraße 20 94099 Ruhstorf a.d. Rott

Tel. 08531/9315-0 Fax 08531/931529

E-mail: info@architekt-wuermseher.de

Ruhstorf a.d. Rott
Fassung vom 17.08.2020
Geänd.: 12.04.2021

Begründung

zum Deckblatt Nr 4
Bebauungsplan
WA Badsiedlung II
der Gde. Tettenweis

Das Deckblatt betrifft ausschließlich die Fl.Nr 664/14

1. *Änderungsanlass*

Der Eigentümer der Fl. Nr. 664/14 konnte aus der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche Fl.Nr. 659 ca. 280 m² Grund zukaufen.

Der Zukauf liegt auf Parzellenbreite (ca. 28 m) etwa 10 m tief an.

Die betreffende Parzelle liegt am Rande des Baugebietes. Die Erweiterung bedingt eine Änderung des Geltungsbereiches.

Da die Zukauffläche mit ca. 0,03 ha im Verhältnis zur Baugebietsgröße von etwa 3,3 ha sehr klein ist, sieht man die Grundzüge der Planung als nicht berührt.

Aus diesem Grund wurde das Vereinfachte Verfahren nach §13 BauGB eingeleitet.

Der Besitzer der Fl.Nr. 659 hat bereits mehreren Wohn-Anliegern gestattet ihre Gärten auf seine landwirtschaftliche Fläche auszudehnen.

Diese Flächen werden vom Landwirt nicht mehr genutzt.

Die Zukauffläche des vorliegenden Deckblattes ist bereits mit einem Nebengebäude bebaut, das im Erdgeschoss als Fitnessraum und im Kellergeschoss als Abstellraum genutzt wird.

Diese Planung/Bebauung wurde zwar im Landratsamt vorbesprochen, aber eine Änderung der Bauleitplanung und damit das Erwirken eines Baurechtes wurde bisher versäumt.

In der 1. Sitzung des Gemeinderates vom 11.05.2020 hat die Gemeinde Tettenweis daher beschlossen dies nachzuholen und den Geltungsbereich des Bebauungsplan WA Badsiedlung II für die Fl.Nr. 664 / 14 , entsprechend zu ändern.

Das dazu notwendige Bauleitverfahren soll eingeleitet werden.

2. *Änderungsziel*

Änderungsziel ist es, im Bereich der Fl.Nr. 664 / 14 den Geltungsbereich, und die Baugrenzen auf die bestehende Situation abzustimmen und ein Baurecht zu schaffen

3. *Geltungsbereich*

3.1 *Lage / Topographie*

Das WA Badsiedlung II schließt am nordwestlichen Ortsrand von Tettenweis an.

Die Fl. Nr. 664 / 14 bildet das westliche Eck des Baugebietes.

Das Gelände des Baugebietes fällt von etwa 358,00 m ü. NN im Nordosten auf etwa 338,00 ü. NN nach Südwesten um ca. 20 m.

Es grenzen an:

Im Süd-Osten	Wohnsiedlung
Im Süd-Westen	der Altbach
Im Nord-Westen	Landw. Flächen
Im Nord-Osten	Bebaute Flächen

3.2 Umfang Bestand / Änderung

Die Größe von Flurnummer 664/14 Gmkg. Oberschwärzenbach betrug bisher ca. 735 m². Mit einem Zukauf von etwa 280 m² ergibt sich nun eine Größe von ca. 1015 m².

Für den bestehenden Bebauungsplan gibt es keine Eingriffsregelung.

Mit dem Wohnhaus von etwa 143 m² und der Doppelgarage von etwa 36 m² liegt die überbaute Fläche derzeit bei rd. 180 m²

Zulässig wären (ohne Zukauffläche) 735 x 0,4 etwa 300 m².

Selbst unter Berücksichtigung des oben beschriebenen Nebengebäudes (ca. 43 m²), wird diese Zahl nicht erreicht.

Auf einen Nachweis der Eingriffsregelung wird daher verzichtet.

3.3 Erschließung

Die Erschließung ist durch die Erweiterung nicht betroffen.