



■  
**Objekt:** Projekt-Nr.: S 2000 017

**Projekt:** Erschließung des Baugebietes „Ochsenweiderweg“ in der Gemeinde Schallodenbach  
hier: 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ochsenweiderweg“

**Anhang 1: Begründung zur Änderung**

**Auftraggeber:** Verbandsgemeindewerke Otterberg  
Hauptstraße 27  
67697 Otterberg

Otterberg,

den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Stempel)

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift)

**Bearbeiter:** igr AG  
Luitpoldstraße 60a  
67806 Rockenhausen  
Telefon: 0 63 61.91 90  
Telefax: 0 63 61.91 91 00

Rockenhausen,

im August 2006



\_\_\_\_\_  
(Stempel)

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift)

## GLIEDERUNG

1. Allgemeines
2. Änderung des Bebauungsplanes
  - 2.1 Änderung des Baufensters des südwestlichsten Grundstückes des Bebauungsplanes
3. Prüfung der Umweltverträglichkeit / Erfordernis eines Umweltberichtes
4. Zusammenstellung

## **1. Allgemeines**

Die Gemeinde Schallodenbach hat im Jahr 2002 den Bebauungsplan „Ochsenweideweg“ als Satzung beschlossen. Mittlerweile wurde ein erster und zweiter Bauabschnitt realisiert und bereits überwiegend bebaut.

Im Westen des Baugebietes an der Planstraße C am Ende des Wendehammers befindet sich ein Bauplatz, der auf Grund des geforderten Abstandes zu dem bestehenden Graben sowie des Zuschnittes der Grundstücksfläche nur eingeschränkt bebaut werden kann. Seitens des Grundstückseigentümers wurde der Wunsch geäußert, die Garage auch als Terrasse nutzen zu dürfen.

Gemäß Landesbauordnung kann im 3 m-Abstand zur Grundstücksgrenze nur eine Garage errichtet werden. Wird die Garage auch als Terrasse genutzt, kann diese nicht mehr im 3m-Grenzabstand errichtet werden. Auf Grund des relativ schmalen Zuschnittes möchte die Gemeinde dem Eigentümer jedoch ermöglichen, das Grundstück gem. seines Wunsches zu bebauen.

Westlich des Grundstückes befindet sich ein öffentlicher Fußweg. Östlich des Grundstückes befindet sich der bestehende Graben, von dem ein Abstand von 10 m einzuhalten ist. Im Norden grenzt ein weiteres Baugrundstück an die Fläche an. Im Süden grenzt unmittelbar die öffentliche Ausgleichsfläche mit den Versickerungsmulden an.

Der Bauplatz ist im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

## **2. Änderung des Bebauungsplanes**

### **2.1 Änderung des Baufensters des südwestlichsten Grundstückes des Bebauungsplanes**

Um das südwestlichste Grundstück besser ausnutzen zu können, möchte die Gemeinde „Schallodenbach ermöglichen, eine Garage inkl. Terrasse an der Grundstücksgrenze errichten zu dürfen. Dazu ist es notwendig, das Baufenster bis an die Grundstücksgrenze nach Süden zu erweitern. Da sich südlich des entsprechenden Grundstückes eine öffentliche Grünfläche als Ausgleichsfläche befindet, kann der geforderte Grenzabstand auf diesen Bereich verschoben werden, ohne dass die Bestimmungen der Landesbauordnung verletzt werden.

Die genaue Bezeichnung und Änderung sind im Bebauungsplan entsprechend vermerkt.

### **3. Prüfung der Umweltverträglichkeit / Erfordernis eines Umweltberichtes**

Durch die im Bebauungsplan vorgenommene 1. Änderung wird sich bezüglich des Eingriffes in Natur und Landschaft nichts ändern. Der Garagenbau ohne Terrasse wäre auch bereits in dem rechtskräftigen Bebauungsplan möglich gewesen. Es braucht somit weder ein neuer Ausgleich geschaffen zu werden, noch ist es gem. § 13 Abs. 3 BauGB erforderlich einen Umweltbericht zu dieser Änderung zu erstellen.

### **4. Zusammenstellung**

Mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes möchte die Gemeinde Schallodenbach einem Grundstückseigentümer eine bessere Ausnutzung seines Grundstückes ermöglichen. Durch die angrenzende Grünfläche ist kein Nachbarrecht verletzt. Sonstige Nachbarn sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

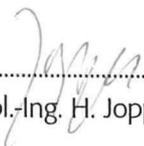
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes kann somit einem vereinfachten Änderungsverfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da in der Grundflächenzahl nichts verändert wird und somit kein größerer Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht wird.

Aufgestellt:

igr AG  
Luitpoldstraße 60a  
67806 Rockenhausen

Rockenhausen, im August 2006

  
.....  
Dipl.-Ing. H. Jopp

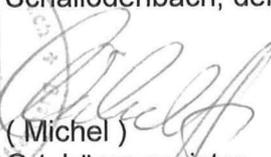
### **Ausfertigung:**

Der „Ochsenweider Weg“ (1. Änderung), bestehend aus der Planzeichnung, den bauordnungsrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Textfestsetzungen und Begründung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates Schallodenbach überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Schallodenbach, den 15. August 2006

  
  
(Michel)  
Ortsbürgermeister