

**BEBAUUNGSPLAN**

**„IM KIRSCHGARTEN“ – ÄNDERUNG II**

**BEGRÜNDUNG**

Im Einzelnen gilt folgende Satzung:

- Satzung über den Bebauungsplan „Im Kirschgarten“, genehmigt mit Verfügung vom 06.08.1987, AZ.: 63/610-13/Dannstadt-Schauernheim, in Kraft getreten durch Bekanntmachung am 05.01.1989

Die Bestimmungen in der o.g. Satzung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Kirschgarten“ – Änderung II, wie im Folgenden dargestellt und begründet, geändert.

Bearbeitungsstand: 09.11.2005



**1. Anlass und Ziel der Planaufstellung**

*Bei dem* Der Bebauungsplan „Im Kirschgarten“, der im Januar 1989 in Kraft getreten ist, wurde die Anzahl der Wohnungen in Gebäuden in offener oder besonderer Bauweise östlich der Planstraßen B, C und D, sowie nördlich der Planstraße A eingeschränkt. Damit sollte die Wohndichte im Gebiet begrenzt werden, auch vor dem Hintergrund, dass die dortigen Stichstraßen nur etwa 5,5 m breit sind. Da man bei der ursprünglichen Planung nicht davon ausging, dass die Kettenhäuser mit mehr als zwei Wohnungen gebaut werden, erschien eine weitere Einschränkung der Zahl der Wohnungen hierfür nicht notwendig zu sein. Gemäß dem Gebot der planerischen Zurückhaltung wurde daher für diesen Bereich auf die Festsetzung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude verzichtet.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes hat sich gezeigt, dass das Ziel, die Wohndichte durch die Beschränkung der Zahl der Wohnungen zu regeln, mit den bisherigen Festsetzungen nicht ausreichend durchgesetzt werden kann. Eine Bebauung durch Mehrraumwohnhäuser würde sowohl hinsichtlich der Bebauungsform als auch hinsichtlich der Ausnutzung und der Verkehrserschließung den ursprünglichen Zielen der Gemeinde für das Gebiet zuwiderlaufen. Zur Wahrung des Gebietsschutzes und um eine zu starke Wohndichte im Gebiet zu vermeiden, soll daher eine Begrenzung auf 2 Wohnungen je Gebäudeschnitt in den betreffenden Bereichen festgesetzt werden. Der Bereich des Bebauungsplanes „Im Kirschgarten“ Änderungsplan I wird von der jetzt vorgesehenen Planänderung nicht berührt. Der Gemeinderat hat daher die II. Änderung des Bebauungsplanes „Im Kirschgarten“ gem. BAUGB beschlossen.

**2. Lage und Größe**

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des ursprünglichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Im Kirschgarten“ und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden und Osten von der südlichen bis westlichen Grundstücksgrenze der Straße „Im Kirschgarten“;
- Im Süden von der nördlichen Grenze der Grundstücke „Im Viehbachweg 3 und 5“ und „Kirchenstraße 13“;
- Im Westen von der östlichen Grenze der Straße „Im Wingert“ und der westlichen Grenze „Im Wingert 7“ sowie der Verlängerung dieser Grenze bis zur nördlichen Grenze „Kirchenstraße 13“.



---

**Ortsbürgermeister**

---

---

**Dannstadt-Schauernheim, den**

---

Es entstehen keine zusätzlichen Kosten für die Gemeinde, da das Gebiet bereits erschlossen und weitgehend bebaut ist.

---

**6. Kosten für die Gemeinde**

---

Durch die Aufstellung des Änderungssplanes mit dem Ziel den Planungswillen zu sichern und lediglich die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude weiter einzuschränken, ergeben sich gegenüber der bisherigen Situation auch keine geänderten Auswirkungen auf die Umwelt und die im Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz genannten Schutzgüter.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Kirschgarten“ – Änderung II wurde am 03.12.2002 vom Ortsgemeinderat Dannstadt-Schauernheim beschlossen. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird daher gem. den Überleitungsvorschriften (§ 244 BauGB) nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung durchgeführt und die Erstellung eines Umweltberichtes ist nicht erforderlich.

---

**5. Umweltverträglichkeitsuntersuchung**

---

Da die Änderung lediglich der Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude betrifft, werden durch die Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Eingriffe verursacht.

Gegenüber der Bestandssituation und den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich keine Veränderung hinsichtlich des zulässigen Grads der Versiegelung im Gebiet.

der Planänderung bereits zulässig waren oder bereits erfolgt sind.

Gem. § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe vor

---

**4. Eingriffs- Ausgleichsregelung**

---

wird daher neu gefasst. Weitere Änderungen werden nicht vorgenommen.

gemein auf 2 je Wohngebäude bzw. Hausabschnitt begrenzt werden. Die Festsetzung A 1,2 2 Wohnungen enthalten dürfen, soll jetzt im Änderungsbereich die Zahl der Wohnungen all-Bauweise östlich der Planstraßen B, C und D sowie nördlich der Planstraße A nicht mehr als Anstelle der bisherigen Festsetzung, dass nur die Wohngebäude in offener oder besonderer

---

**3. Änderung**

---

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von rd. 1,06 ha.