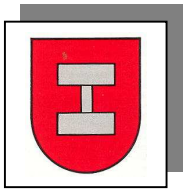




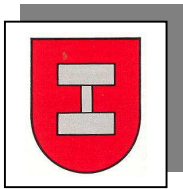
**Bebauungsplan
„Steinsteggewanne“
2. Änderung nach § 13a BauGB**

TEIL 3

Begründung



INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1.0 ANLASS DER PLANUNGSÄNDERUNG	1
2.0 UMFANG DER PLANUNGSÄNDERUNG	1
3.0 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNGSÄNDERUNG	1
4.0 RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN	2
5.0 ÄNDERUNGSBEREICHE	2
6.0 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13a BAUGB	5
7.0 WEITERE VERFAHRENSCHRITTE	5
8.0 AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG	5
9.0 STÄDTEBAULICHE KOSTEN	5



BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS DER PLANUNGSÄNDERUNG

Der Bebauungsplan Steinsteiggewanne wurde am 14.06.2006 rechtskräftig. Im Zuge der Planrealisierung hat sich herausgestellt, dass sich aufgrund verschiedener Festsetzungen Probleme in der Umsetzung von Bauvorhaben ergeben. Zur planungsrechtlichen Absicherung der Änderungen ist die Durchführung eines vereinfachten Änderungsverfahrens nach § 13a erforderlich. Der Gemeinderat von Bornheim hat deshalb die 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

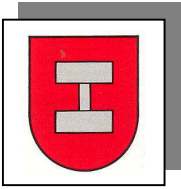
2.0 UMFANG DER PLANUNGSÄNDERUNG

Die 2. Änderung umfasst den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Bereich des Grundstückes Flst.-Nr. 2674. Vorgesehen ist die Vergrößerung der überbaubaren Fläche nach Norden, um eine Einzelhausbebauung zu realisieren, die mehr gestalterische Spielräume zulässt.

Im Rahmen der 2. Änderung sollen auch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen „2.2 Dachfarbe“ und 2.5 Außenanlagen überarbeitet und die Ziffer 7 „Beleuchtung“ der Hinweise gestrichen werden.

3.0 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNGSÄNDERUNG

Durch die Änderungen werden die generellen, städtebaulichen Zielsetzungen und die Grundzüge der Planung nicht in Frage gestellt. Insoweit wird den Planungszielen des Bebauungsplanes „Steinsteggewanne“ Rechnung getragen.



4.0 RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN

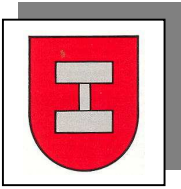
Auszug aus dem derzeit rechtskräftigen B-Plan „Steinsteggewanne“ 1. Änderung



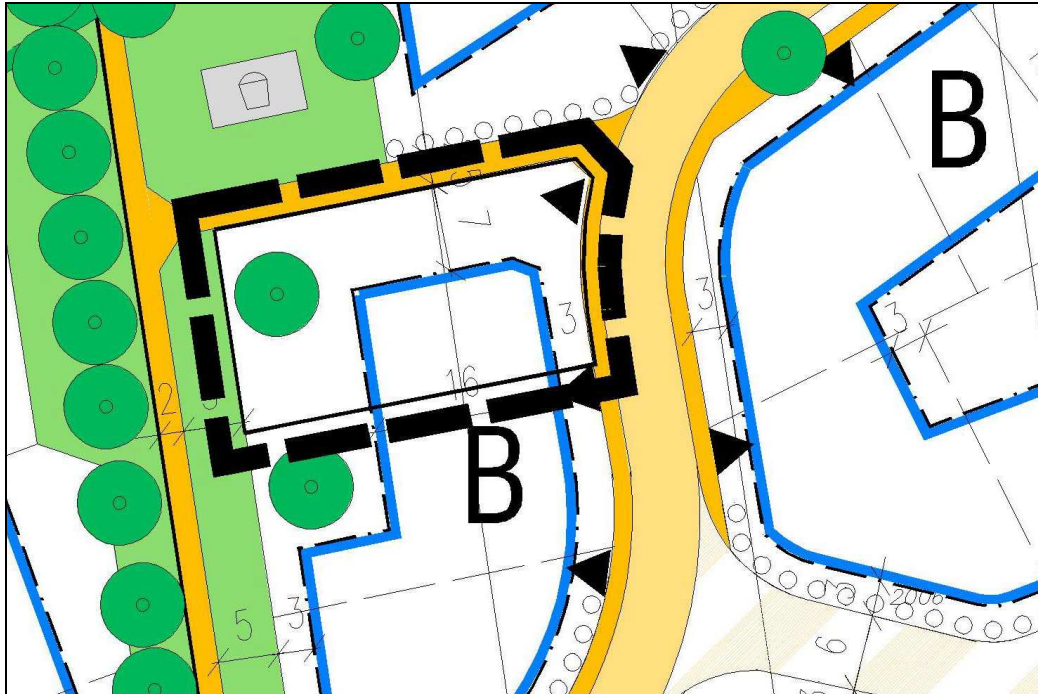
5.0 ÄNDERUNGSBEREICHE

5.1 Änderung der überbaubaren Fläche im Bereich des Grundstückes Flst.-Nr. 2674

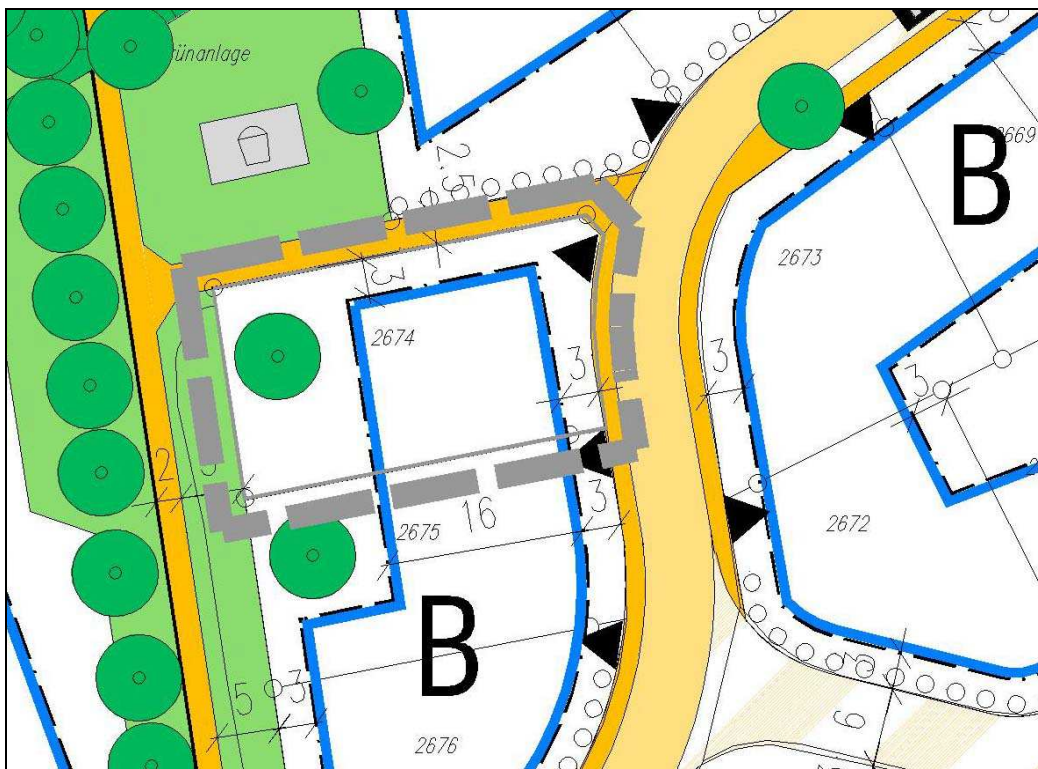
Der Grundstückseigentümer des Grundstückes Flst.-Nr. 2674 möchte auf seinem Grundstück ein Einfamilienhaus in eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss errichten. Aufgrund der derzeit festgelegten überbaubaren Fläche ist jedoch nur eine Bebauung mit einem Doppelhaus möglich. Aus diesem Grunde soll die überbaubare Fläche nach Norden vergrößert werden. Der Abstand der Baugrenze zum Fußweg betrug bisher 7.00 m. Dieser soll nun auf 3.00 m reduziert werden, sodass die Errichtung eines Einzelhauses ermöglicht werden kann.

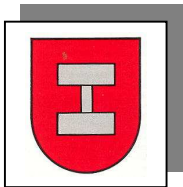


Bisherige Planung:



Änderungsplanung:





Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Ziffer 2.2 Dachfarbe

Die Festsetzung lautete bisher:

„Die Dachfarbe geneigter Dächer wird in den Farbtönen rot bis rot-braun festgesetzt (RAL-Farben Nr. 3002, 3003, 3009, 3011, 3016, 3020, 3031, 8003, 8004, 8012 und 8023). Ausnahmsweise kann auch eine anthrazitfarbene Dacheindeckung (RAL-Farbe 7016) gewählt werden, wenn eine entsprechende Solarnutzung erfolgt.“

Die in der Südpfalz historisch gewachsene und landschafts- bzw. ortsbildprägende rote bis rotbraune Dacheindeckung wurde im Plan auch aufgrund der Fernwirkung des neuen Ortsrandes für geneigte Dächer festgesetzt. Mit dieser farblichen Einschränkung erfolgt auch eine Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild.

In Ergänzung zu dieser Farbfestlegung wurde auch die Farbe anthrazit zugelassen. dies wird allgemeiner Zulässigkeit von Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen begründet, die häufig das gesamte Dach abdecken und damit farblich ebenfalls anthrazit wirken.

„Die Dachfarbe geneigter Dächer wird in den Farbtönen rot bis rot-braun (RAL-Farben Nr. 3002, 3003, 3009, 3011, 3016, 3020, 3031, 8003, 8004, 8012 und 8023) und Anthrazit (RAL-Farbe 7016) festgesetzt.“

5.3 Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Ziffer 2.5 Außenanlagen

Die Festsetzung lautete bisher:

Im Vorgartenbereich, zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0.60 m zulässig.

Stellplätze im Vorgartenbereich dürfen nur wasserdurchlässig (z. B. Rasenpflaster) gestaltet werden (siehe auch Nr. 1.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

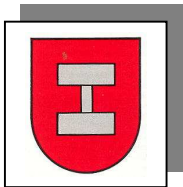
In besonderen Fällen (z.B. Eckgrundstücke, Grundstücke mit südlicher Erschließung) können aus Sichtschutzgründen auch Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen werden (siehe Planeintrag).

Von einigen Grundstückseigentümer wurde der Wunsch geäußert, höhere Einfriedungen zuzulassen, um mehr Spielraum in der Gestaltung der Einfriedungen zu haben. Der Gemeinderat Bornheim hat sich deshalb entschieden, die Festsetzung 2.5 Außenanlagen wie folgt zu ändern:

Im Vorgartenbereich, zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1.00 m zulässig.

Stellplätze im Vorgartenbereich dürfen nur wasserdurchlässig (z. B. Rasenpflaster) gestaltet werden (siehe auch Nr. 1.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

In besonderen Fällen (z.B. Eckgrundstücke, Grundstücke mit südlicher Erschließung) können aus Sichtschutzgründen auch Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen werden (siehe Planeintrag).



Die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Steinsteggewanne“ 1. Änderung bleiben bis auf die Festsetzungen 2.2 Dachfarbe und 2.5 Außenanlagen in ihrer derzeit rechtskräftigen Form auch für die 2. Änderung des Bebauungsplanes gültig.

5.4 Wegfall des Hinweises Ziffer 7 „Beleuchtung“.

Der Text der Ziffer 7 „Beleuchtung“ lautete bisher:

„Zulässig sind ausschließlich Quecksilber-Hochdrucklampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm.“

Der Hinweis soll entfallen, da nach Auskunft des Versorgungsträgers Bestrebungen der EU im Gange sind die Verwendung von Quecksilberhochdrucklampen zu verbieten.

6.0 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13a BAUGB

Am 1.1.2007 ist das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft getreten. Das BauGB wurde u.a. um den § 13a ergänzt. Dieser regelt, dass ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Voraussetzung ist, dass die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO insgesamt weniger als 20.000 m² umfasst.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO beträgt weniger als 20.000m².

Bei der Aufstellung im beschleunigten Verfahren entfallen u.a. der Umweltbericht, die zusammenfassende Erklärung und die Ausgleichsverpflichtung für Eingriffe.

7.0 WEITERE VERFAHRENSSCHRITTE

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

Für die vorliegende Bebauungsplanänderung wird gemäß § 3 (2) BauGB die Auslegung und gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

8.0 AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG

Durch die geplante Änderung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

9.0 STÄDTEBAULICHE KOSTEN

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen der Gemeinde keine Kosten.