

**Bebauungsplan In der Sandkaut
3. Änderung
Der Stadt Gau-Algesheim**

Begründung

Aufgestellt:

Verbandsgemeindeverwaltung Gau-Algesheim
-Bau-, Umwelt- und Rechtsabteilung-
Hospitalstraße 22
55435 Gau-Algesheim

Erfordernis der Planaufstellung

Seit dem Jahr 2004 ist der Bebauungsplan „In der Sandkaut“ rechtskräftig.
Im Jahr 2007 erfolgte die 1. Änderung, 2008 die 2. Änderung.

Am 30.06.2010 hat der Rat der Stadt Gau-Algesheim den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „In der Sandkaut“ gem. § 2(1) BauGB i.V.m. § 13 BauGB gefasst.

Anlass zur Fassung des Aufstellungsbeschlusses war, dass sich im Rahmen der Prüfung eines Bauantrages herausstellte, dass die Festsetzung zum Höhenbezugspunkt für den größten Teil des Baugebietes nicht gilt.

In allen Plänen bzw. Planänderungen wurde der Höhenbezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe folgendermaßen festgesetzt:

„Bezugspunkt ist überwiegend jeweils die Oberkante der an das Grundstück grenzenden Randbefestigung der das Grundstück erschließenden **Straßenverkehrsfläche**, gemessen an dem im Plan bezeichneten Bezugspunkt (sofern vorhanden), ansonsten gemessen jeweils in der Mitte des Baugrundstückes (= jeweilige Mitte der gesamten Länge des Grundstückes entlang seiner Grenze zur angrenzenden Verkehrsfläche hin)“.

Da aber nur die Straße ‚Im Steinert‘ als ‚Straßenverkehrsfläche‘ festgesetzt ist, alle anderen als ‚Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich‘, gilt die Festsetzung nur für die Straße ‚Im Steinert‘.

Da das nicht gewollt ist und um hier Klarheit und Rechtssicherheit zu schaffen, wird die Festsetzung wie folgt geändert:

„Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der an das Grundstück grenzenden Randbefestigung der das Grundstück erschließenden **Verkehrsfläche**, gemessen an dem im Plan dargestellten Bezugspunkt (sofern vorhanden), ansonsten die Oberkante der Randbefestigung in der Mitte der gesamten Grundstückslänge entlang der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche. **Ausgenommen sind Fußwege.**

Durch die Änderung des Wortlautes dieser Festsetzung werden keine Höhen verändert, sondern nur die im Bebauungsplan geplanten Höhen rechtssicher festgeschrieben.

Es handelt sich um eine rein textliche Änderung, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, so dass die Planung als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

Eingriffe naturschutzrechtlicher Art werden nicht vorgenommen, ein Umweltbericht ist aus diesem Grunde nicht erforderlich.

aufgestellt:
Gau-Algesheim, d. 27.07.2010

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlage wird als Höchstgrenze gem. § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

„Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der an das Grundstück grenzenden Randbefestigung der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche, gemessen an dem im Plan dargestellten Bezugspunkt (sofern vorhanden), ansonsten die Oberkante der Randbefestigung in der Mitte der gesamten Grundstückslänge entlang der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche. Ausgenommen sind Fußwege.

...