

# GEMEINDE BESSENBACH

## LANDKREIS ASCHAFFENBURG

### BEBAUUNGSPLAN „HIRSCHBACHTAL“ - ÄNDERUNG 2 -

Der Bebauungsplan „Hirschbachtal“ in der ab 08.01.1982 rechtsverbindlichen Fassung wird wie folgt geändert bzw. ergänzt:

#### „FESTSETZUNGEN

**Wohneinheiten** Je Wohngebäude sind max. 3 Wohnungen zulässig. Eine Überschreitung ist zulässig, wenn pro Wohnung mindestens 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche nachgewiesen werden.

Ansonsten gelten die Festsetzungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.“

#### ERLÄUTERUNGEN

Als Wohngebäude gilt jeweils die einzelne Einheit. Damit zählt bei einem Doppelhaus die einzelne Doppelhaushälfte, bei einer Reihenhausbebauung jedes Reihenhaus und bei Kettenhausbebauung jedes Kettenhaus als Wohngebäude. Die Gesamtbebauung eines Grundstückes, das nach Inkrafttreten des jeweils gültigen Bebauungsplanes geteilt wird, gilt ebenfalls als ein Wohngebäude. Sofern ein Gebäude außer zu Wohn- auch zu anderen Zwecken genutzt wird, ist über die Ausnutzung im Einzelfall zu entscheiden. Sollten neben den maximal zulässigen drei Wohneinheiten Gewerbe-, Büro- oder Praxisräume sowie Räume für Freischaffende errichtet werden, ist in jedem Falle eine Befreiung erforderlich.

#### BEGRÜNDUNG

Die Gemeinde mußte feststellen, daß die Festsetzungen der Bebauungspläne insbesondere von Bauträgern bis an das höchst zulässige Maß ausgenutzt werden. Dies war bei der Aufstellung der Bebauungspläne nicht vorhersehbar und ist so auch nicht gewollt. Die Gemeinde ist im Prinzip auch nicht gegen die Schaffung von Wohnräumen, aber die maximale Ausnutzung der Baugrundstücke führt dazu, daß die Infrastruktur der Gemeinde übermäßig in Anspruch genommen wird.

Die Gemeinde will mit einer aufgelockerten Bebauung die dörfliche Struktur aller Gemeindeteile erhalten. Mit einer Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf den Grundstücken im Geltungsbereich von Bebauungsplänen will die Gemeinde auch regulierend auf die Bauplatzpreise einwirken. Die Bauträger zahlten in der Vergangenheit im Hinblick auf die zu erwartende verdichtete Bebauung Grundstückspreise, die dazu führen, daß für „junge Familien“ keine bezahlbaren Baugrundstücke mehr zur Verfügung stehen.

## VERFAHREN

1. Die Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 17.02.1995 beschlossen. Die Absicht, den Bebauungsplan zu ändern, wurde im Amts- und Mitteilungsblatt der Gemeinde Bessenbach Nr. 9 vom 03.03.95 gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB bekanntgegeben.
2. Der Gemeinderat hat am 16.07.96 beschlossen, auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten. Das Landratsamt Aschaffenburg als Träger öffentlicher Belange wird gem. § 4 Abs. 1 BauGB zeitlich zusammen mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gehört.
3. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 05.08.1996 bis 06.09.1996.
4. Während der öffentlichen Auslegung wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Auch das Landratsamt hat mit Schreiben vom 29.08.1996 keine Bedenken vorgetragen.
5. Der Gemeinderat hat am 19. September 1996 die Änderung als Satzung beschlossen.

Bessenbach, den 27. September 1996  
Gemeinde Bessenbach  
I.V.



Straub  
2. Bürgermeister



AZ: 50.1-610-Nr. 142  
Eine Verletzung von Rechts-  
vorschriften wird nicht gel-  
tend gemacht.

Aschaffenburg, den 17.10.96  
LANDRATSAMT  
I. A. 