

Begründung zum Bebauungsplan „Lehrwiesen-Weihergasse, 5. Änderung“ im Beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch

1. Erfordernis der Planung sowie Ziele und Zwecke

Im Rahmen der innerörtlichen Entwicklung und Nachverdichtung sollen im Bereich der Egartenstraße die gemeindeeigenen Grundstücke Flst.-Nr. 2606 und 2607 erschlossen und einer Bebauung für Ein- bis Zweifamilienwohnhäusern zugeführt werden.

Das Grundstück Flurstück 2606 befindet sich zu rund 2/3 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lehrwiesen- Weihergasse, der dort eine öffentliche Grünfläche festsetzt. Die sonstige Fläche ist nicht überplant, das Grundstück Flurstück 2607 befindet sich Plangebiet Egarten, einem Baulinienplan aus den 50-er Jahren. Mit dieser Bebauungsplanänderung soll die öffentliche Grünfläche auf dem Grundstück Flurstück 2606 aufgehoben und eine bebaubare Fläche mittels Baugrenzen festgesetzt werden. Das Plangebiet soll geringfügig auf das gesamte Grundstück Flurstück 2606 ausgeweitet werden. Hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung soll eine ein- bis zweigeschossige Bauweise ermöglicht werden. Die Gebäudehöhe wird auf max. 9,0 m begrenzt. Bezugspunkt ist die vorhandene mittlere Geländehöhe an den Gebäudeecken.

Das heute bestehende Grundstück 2606 mit einer Größe von 660 m² soll so geteilt werden, dass auf der südlichen Grundstücksseite der Fußweg parallel zur Grundstücksgrenze mit einer Breite von 4 m weiter geführt wird und auf der nördlichen Seite ein Bauplatz mit einer Größe von ca. 560 m² entsteht.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 2010 als Wohnbaufläche ausgewiesen.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Grundstücke des Planbereichs liegen im Innenbereich.

4. Inhalt der Planung

- | | |
|-------------------------------------|---|
| 4.1 Art der baulichen Nutzung: | WA |
| 4.2 Maß der baulichen Nutzung: | max. zweigeschossige Bauweise, GRZ 0,3;
GFZ 0,6, maximale Gebäudehöhe 9,0 m. |
| 4.3 Überbaubare Grundstücksflächen: | werden durch Baugrenzen bestimmt |
| 4.4 Verkehrsplanung: | wie in der Entwurfsplanung vom 17.05.2017
dargestellt. |
| 4.5 Baugestaltung: | Es werden keine Regelungen getroffen. |

5. Plangebiet

Das Plangebiet ergibt sich aus dem Lageplan vom 17.05.2015 als rot und gelb markierte Fläche innerhalb der dick gestrichelten Außenbandierung.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umweltprüfung

Eine Umweltprüfung findet nicht statt. Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gelten im Beschleunigten Verfahren als vor dem Verfahren ausgeglichen.

7.2 Erschließung

Zur Erschließung des Flst.-Nr. 2606 soll der heute bestehende Fußweg um 2 Meter auf 4 Meter verbreitert werden und als Zufahrt dienen.

7.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsmedien (Abwasser, Wasserversorgung, Strom, Telefon etc.) können für das Flurstück 2607 direkt über die Egartenstraße angedient werden. Für das Flurstück 2606 ist vorgesehen, alle Entsorgungsmedien ausschließlich dem Abwasseranschluss über den vorgesehenen Weg ebenfalls an die Egartenstraße anzuschließen. Der Abwasseranschluss kann an den beim Kindergarten liegenden Kanal angeschlossen werden. Die dafür benötigten Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Gosheim, den 22.08.2017

Haller
(Bürgermeister)