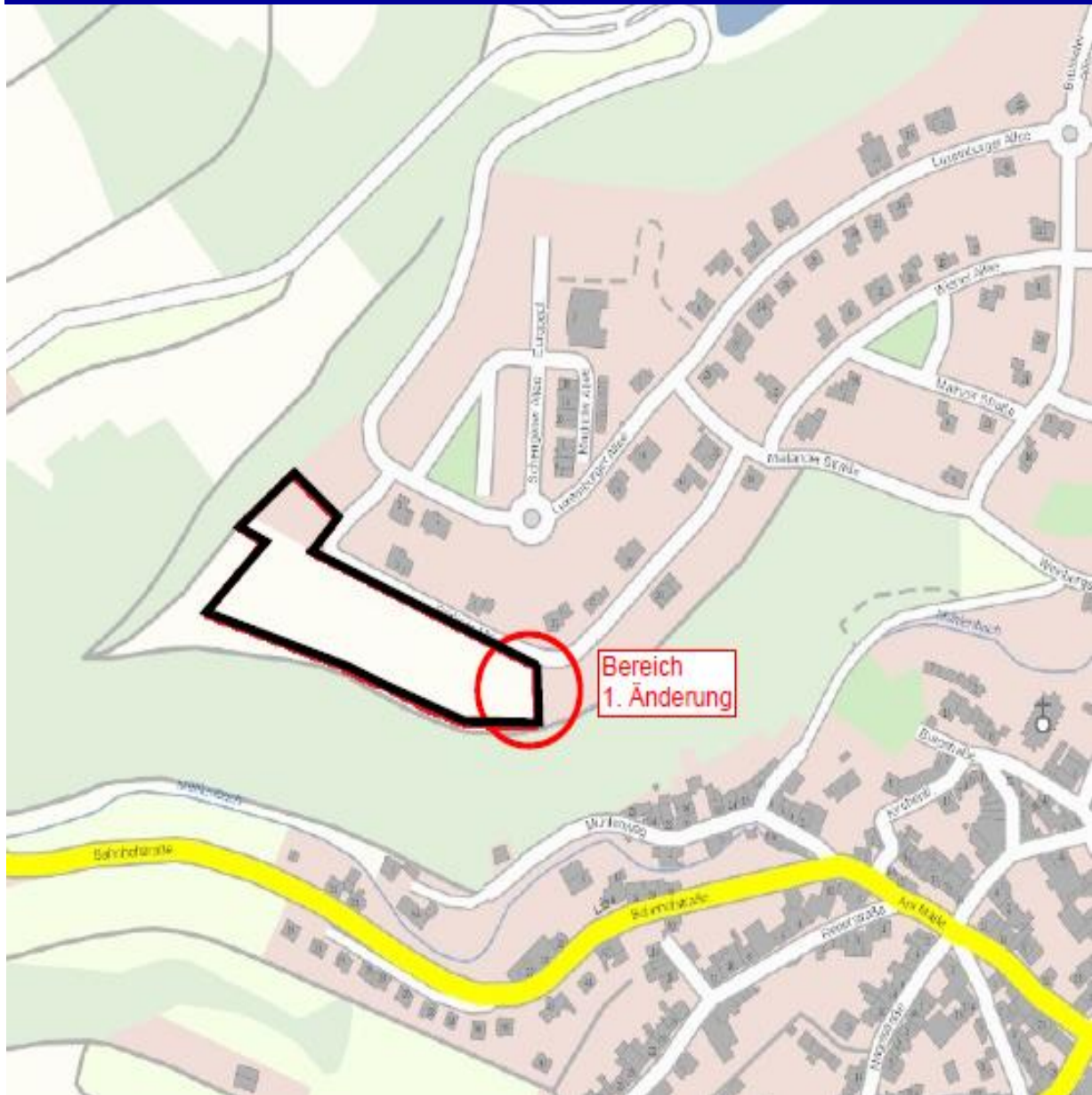


# Ortsgemeinde Wincheringen

## Bebauungsplan – Teilgebiet „Family-Park – Auf Mont, Erweiterung Berliner Allee“ – 1. Änderung - Begründung Offenlageentwurf – Verfahren gemäß § 13 BauGB



Stand: September 2021

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Umweltrechtliche Belange .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Weitere Festsetzungen .....</b>	<b>3</b>

## **1 Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass**

---

Das Gebiet des 2007 erstmalig aufgestellten Bebauungsplanes „Family Park – Auf Mont“ umfasst neben Wohnbaugrundstücken (rund 26,7 ha), Gemeinbedarfsflächen für Kindergarten und Kinderkrippe, Sport, Spiel, Fitness (rund 1,3 ha) sowie umfangreiche Grünflächen (rund 6,6 ha). Die übrigen Flächen dienen der inneren und äußeren Erschließung (rund 6,4 ha). Der Bebauungsplan wurde seit 2007 mehrfach modifiziert (1. bis 8. Änderung).

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Family Park - Auf Mont, Erweiterung – Berliner Allee“ im Frühjahr 2021 (Satzungsbeschluss vom 04.02.2021) wurde das Gebiet um acht Baugrundstücke am südwestlichen Rand des ursprünglichen Plans erweitert.

Im Ergebnis der anschließend erfolgten Vermessung der Grundstücke ist für das letzte (östliche) Eck-Grundstück eine wirtschaftlichere Nutzung möglich, wenn das Baufeld in östlicher Richtung um 2 m erweitert würde. Der östliche randliche Abstand der Baugrenze, welcher bisher auf 5 m festgesetzt war, soll daher nun auf die bauordnungsrechtlich möglichen 3 m reduziert werden, so dass das Baufeld entsprechend in östlicher Richtung um 2 m Länge vergrößert werden kann.

Die Änderung erfolgt als vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

## **2 Umweltrechtliche Belange**

---

Umweltrechtliche Belange werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplans nicht tangiert, da die bisher festgesetzte GRZ unverändert bleibt. Außerhalb des bisherigen Baufeldes sind baulicher Anlagen in Form von Nebenanlagen auch heute bereits bis GRZ 0,4 zulässig. Der Bereich ist im rechtsgültigen Bebauungsplan als Wohnbauland festgesetzt.

## **3 Weitere Festsetzungen**

---

Alle übrigen Textfestsetzungen bleiben von der 1. Änderung unberührt und so bestehen, wie sie in dem Bebauungsplan „Family Park - Auf Mont, Erweiterung – Berliner Allee“ festgesetzt wurden.

Wincheringen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(Ortsbürgermeister)