

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Wincheringen

„Family-Park – Auf Mont“ Wincheringen

Begründung zur dritten Änderung
(vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

Stand: 15.03.2011

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Vorbemerkungen / Anlass der Planung	3
2. Einfügung in übergeordnete Planungen	3
3. Erläuterung und Begründung der geplanten Änderungen	4
4. Voraussichtliche Auswirkungen der Planungsänderung.....	4

1. Allgemeine Vorbemerkungen / Anlass der Planung

Der im Juli 2007 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan für das rund 280 Baugrundstücke umfassende Wohngebiet „Family Park – Auf Mont“, in welchem zwei Bauabschnitte bereits erschlossen und die Grundstücke darin weitgehend dem Markt zugeführt werden konnten, soll hinsichtlich von zwei Regelungen im weiteren Planvollzug geändert werden.

Anlass für die Änderung ist die erfolgte Grundstücksteilung im östlichen Verlauf der Planstraße 1 in zwei kleinere Grundstückshälften à 660 qm, um mit Grund und Boden sparsamer umgehen zu können. Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksgrenze in diesem Bereich muß angepaßt werden, um eine dem neuen Grundstückszuschnitt angemessene Bebauung mit zwei Einzelhäusern auch ermöglicht zu können.

Desweiteren soll die textliche Festsetzung, wonach Grundstückseinfriedungen gegenüber der Straßenbegrenzungslinie zurück zu versetzen sind, ersatzlos entfallen, da sich die Pflege dieses als „Niemandsländ“ empfundenen Bereiches zwischen Straßenhinterkante und Grundstücksbegrenzung als problematisch erwiesen hat.

Um diese vorab skizzierten Änderungen zu ermöglichen bedarf es einer formellen Änderung des Bebauungsplanes. Die Grundzüge der Planung im Sinne des §13 des Baugesetzbuches (BauGB) werden durch die vorgesehenen Planungsänderungen jedoch nicht berührt. Die Änderung kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß den Vorschriften des BauGB vorgenommen werden.

Indes können die geplanten Veränderungen nicht auf dem Wege der Befreiung und auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden, da die beabsichtigte Modifizierung Auswirkungen auf die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes hat. Es besteht ein Planungserfordernis im Sinne des §1 Abs. 3 BauGB.

Mit der Bekanntmachung der geänderten Satzung über den Bebauungsplan (3. Änderung) werden die **zeichnerischen Festsetzungen** der geänderten Satzung in deren Geltungsbereich an die Stelle der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes treten. Dieser tritt allerdings nur insoweit außer Kraft. Die **textlichen Festsetzungen** bleiben von der 3. Planänderung – mit Ausnahme der Regelungen zu den Einfriedungen (siehe oben), die ersatzlos für das gesamte Bebauungsplangebiet entfallen soll - unberührt.

2. Einfügung in übergeordnete Planungen

Der mit Beschluss des VG Rates vom 04.07.2007 geänderte Flächennutzungsplan enthält für den Geltungsbereich des B-Planes "Family Park - Auf Mont" die Darstellung einer Wohnbaufläche und für den Bereich des Zentrums einer Gemeinbedarfsfläche.

Die hier in Rede stehende 3. Änderung des Bebauungsplanes wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB).

Hinsichtlich sonstiger übergeordneter Planungen bedarf es an dieser Stelle für die in Rede stehende Bebauungsplanänderung keiner näheren Betrachtung, da mit der Änderung keine neuen Planungsabsichten begründet werden.

3. Erläuterung und Begründung der geplanten Änderungen

Im Zuge der weiteren Realisierungen im Wohngebiet „Auf Mont“ sollen geringfügige Modifizierungen an der Plankonzeption des Bebauungsplanes wie folgt vorgenommen werden.

- a) Das Baufeld im Einmündungsbereich von Planstraße 21 mit Planstraße 1 wird in östlicher Richtung entlang Planstraße 1 erweitert.

Begründung

Das große Flurstück östlich des Einmündungsbereiches von Planstraße 21 in Planstraße 1 wurde in zwei Grundstücke à rd. 660 qm aufgeteilt. Für die östliche (neue) Grundstückshälfte existierte nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes jedoch kein Baufeld (überbaubare Grundstücksfläche). Diese soll nun durch Ausdehnung des Baufeldes vom westlichen Grundstücksteil auf den östlichen Teil neu geschaffen werden, um dort auch bauen zu können.

- b) Entfall der Abstandsfestsetzung bezüglich der straßenseitigen Grundstückseinfriedungen

Begründung

Im Planvollzug stellte sich heraus, dass die Festsetzung zur Einhaltung eines Mindestabstandes von straßenseitigen Einfriedungen zur Straßenbegrenzung wegen der regelmäßig ausbleibenden Unterhaltung dieses als „Niemandland“ empfundenen Streifens unpraktikabel ist. Diese Regelung soll daher für das gesamte Plangebiet künftig entfallen.

4. Voraussichtliche Auswirkungen der Planungsänderung

Mit Durchführung der 3. Änderung werden die überbaubaren Grundstücksflächen an einem Eckgrundstück durch Ausdehnung der Baugrenzen verändert. Hierdurch entsteht eine zusätzliche Baumöglichkeit, die der vorgenommenen Parzellierung folgt. Die Änderung führt jedoch nicht zu einer Erhöhung der zulässigen Flächenversiegelung (und damit auch nicht zu einer Ausweitung der Eingriffe in das Schutzgut Boden), da die bisher festgesetzt gewesene Grundflächenzahl auch künftig eingehalten wird.

Der entfall der Regelung zum straßenseitigen Mindestabstand von Grundstückseinfriedungen hat keine städtebauliche Relevanz, da damit lediglich Pflegeaufwand auf Seiten der Gemeinde und nachbarschaftliche Konflikte vermieden werden sollen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass nachteilige Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die Verwirklichung der bisherigen Ziele und Zwecke des

Bebauungsplanes nicht zu befürchten sind. Auch auf die unmittelbare Umgebung des Änderungsbereiches hat dies keine maßgeblichen nachteiligen Auswirkungen, die städtebaurechtlich relevant wären. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Planänderung ebenfalls nicht hervorgerufen.

Wincheringen, den _____

- Holbach -
(Ortsbürgermeister)