

GEMEINDE WEISENDORF

Bebauungsplan „Neuenbürg-Ost“

Begründung

1. Anlass und Auswirkungen der Planung

Um die städtebauliche Situation im östlichen Ortsrandbereich des Ortsteils Neuenbürg zu ordnen sollen auf dem Areal eines derzeit noch bestehenden Wohnhauses (Neuenbürger Straße 17, Flurstück 944, Gemarkung Großenseebach) sowie einer bis vor wenigen Jahren landwirtschaftlich genutzten Fläche (Flurstück 943, Gemarkung Großenseebach) Wohnbauflächen entstehen.

Im Zuge der Planung sollen für den örtlichen Bedarf 4 Wohnhäuser entstehen, die über eine private Erschließungsstraße an den öffentlichen Bereich angebunden sind.

Das Gebiet bildet den östlichen Ortsrand des Ortsteils Neuenbürg, nördlich der Neuenbürger Straße. Die westliche Grenze schließt an vorhandene Wohnbebauung an.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 1.728 m².

Durch den Bebauungsplan wird der Ortsteil nach Osten hin sinnvoll abgerundet.

Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neuenbürg-Ost“ wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch das bebaute Flurstück 941, Gemarkung Großenseebach

Im Osten durch das teilweise bebaute Flurstück 942/1 und das bebaute Flurstück 942, Gemarkung Großenseebach

Im Süden durch die Neuenbürger Straße, Flurstück 908, Gemarkung Großenseebach.

Im Westen durch die bebauten Flurstücke 945, 945/1, 947 und 948, Gemarkung Großenseebach.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1.728 m² und beinhaltet die Flurnummern 943 und 944, Gemarkung Großenseebach.

Verkehrerschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Gemeindestraße „Neuenbürger Straße“.

Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Wasserversorgung ist durch einen bestehenden Anschluss DN 40 sichergestellt (Spartenauskunft des Zweckverbandes Seebachgruppe vom 14.11.2016).

Die Stromversorgung ist durch einen bestehenden Anschluss NAYY-J 4x50 gewährleistet.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den bestehenden Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Altlasten

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden zu Wohnzwecken bzw. als landwirtschaftliche Flächen genutzt.

Über das Vorhandensein von Altlasten ist nichts bekannt.

2. Erläuterungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Neuenbürg-Ost“

Das Baufeld, bestehend aus den Flurnummern 943 und 944, Gemarkung Großenseebach, wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt

Es wird eine offene Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen festgelegt.

Um der umliegenden, in erster Linie mit Satteldächern ausgeführten Bebauung Rechnung zu tragen sind Satteldächer in einer Neigung von 15° bis 25° zulässig.

Die Höhenlage des Erdgeschosses und die Firsthöhe werden so begrenzt, dass die entstehende Bebauung die bestehende Bebauung nicht dominiert.

Die Baugrenzen sind so gewählt, dass eine ausreichende Durchgrünung der Bebauung möglich wird.

In der Vergangenheit kam es wiederholt zu negativen schalltechnischen Auswirkungen durch die Errichtung von Luft-Wasser-Wärmepumpenanlagen mit Splittgeräten als Heizung, daher sind für den Betrieb haustechnischer Anlagen die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes zu beachten.

Zur Entlastung der Kanalisation und im Hinblick auf den Ressourcen schonenden Umgang mit Trinkwasser wird die Nutzung von Regenwasser ausdrücklich begrüßt, entsprechende Anlagen müssen aber entsprechend den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TVO) und der DIN 1988 ausgeführt werden.

Die Kanalisation der geplanten Bebauung wird als Trennsystem ausgeführt.

3. Grünordnerische Festsetzungen

Da Flächen für die Wohnbebauung geschaffen werden, kann das Bebauungsplanverfahren nach dem beschleunigten Verfahren gemäß dem neu in Kraft getretenem §13b BauGB in Verbindung mit §13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung auf den Weg gebracht werden.

Dennoch ist eine Prüfung der Umweltbelange erfolgt.

Auf Grund der Kleinflächigkeit des Bauvorhabens und nach Prüfung der Kriterien des BauGB Anlage 2 (zu §13a Abs. 1 Nr. 2) sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Für die Baugrundstücke werden folgende Pflanzgebote zur Aufwertung des Gebietes für Natur und Landschaft festgesetzt:

Zur Durchgrünung des bebauten Gebietes wird die Pflanzung, Pflege und Erhaltung von Hecken aus standortgerechten Gehölzen und Sträuchern, sowie die großzügige Pflanzung von Rasen festgesetzt.

Die Artenauswahl hat gemäß den Artenlisten zu erfolgen.

Für Höfe, Plätze und Wege sowie für öffentliche und private Stellplätze inklusive der Garagenzufahrten sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Aufgestellt am 20.07.2017:

a2-architekten gbr
gewerbegebiet ost 15 a
91085 weisendorf