

Ortsgemeinde Freudenburg

BEBAUUNGSPLAN (Burgbungert 1. Änderung)

BEGRÜNDUNG

Stand: Satzung

Dipl.-Ing. Hans-Peter Stolz
Stadtplaner SRL
Maarstr. 25
54292 Trier

Tel. 0651/24026
eMail: Stolz.Kintzinger@t-online.de

1. Plangebiet

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplan

Der räumliche Geltungsbereich entspricht dem rechtskräftigen B-Plan „Burgbungert“, Gemarkung Freudenburg Die einzelnen Änderungsbereiche werden im B-Plan nachrichtlich durch Schriftfelder markiert

2. Verfahren

2.1 Einleitung des Verfahren

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Freudenburg hat in seiner Sitzung am 04.11. 2008 den Einleitungs- und Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan „Burgbungert 1. Änderung“ gefasst.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 BauGB aufgestellt.

Von der Umweltprüfung nach § 2a(4), dem Umweltbericht nach § 2a, der Angabe nach § 3(2) Satz 2 sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6(5) Satz 3 und § 10(4) BauGB wird abgesehen.

2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird abgesehen. Evtl. Anregungen aus der Bürgerschaft können im Rahmen der Offenlage behandelt werden.

Die Offenlegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird in der Zeit von 29.01.2009 bis einschließlich 17.02.2009 durchgeführt.

2.3 Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Offenlage durchgeführt.

3. Anlass der Planung und rechtliche Verhältnisse

Der zu ändernde Bebauungsplan „Burgbungert“ ist seit 2007 rechtskräftig und setzt für den gesamten Geltungsbereich als Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) fest.

Es sind folgende Änderungen geplant:

- Anhebung der zulässigen Traufhöhe Anzahl der Vollgeschosse
- Anpassung der Abgrenzung öffentliche Verkehrsfläche auf die Straßenplanung
- Wegfall von Fußwegen
- Veränderung einer Baugrenze

Die wesentlichen Grundzüge der Planung, Nutzungsverteilung und landespflegerischen Grundlagen sind von den geplanten Änderungen nicht betroffen.

4. Darlegung der geplanten Änderungen

Anhebung der zulässigen Traufhöhe und Anzahl der Vollgeschosse

Bei der Vermarktung der Baugrundstücke wurde von den Bauinteressenten oftmals der Wunsch nach modernen Bauformen mit zwei sichtbaren Vollgeschossen und flach geneigten Dächern geäußert.

Um die Vermarktung flexibel zu halten und sich dem Markttrend nicht entgegen zu stellen, hat die Gemeinde beschlossen die Festsetzung der zulässigen, max. Traufhöhe und Anzahl der Vollgeschosse anzupassen. Um die kubaturbindenen Aussagen des bestehenden B-Plan nicht zu verändern, soll die zulässige, max. Firsthöhe und sichtbare Wandhöhe gem. den Textfestsetzungen beibehalten werden.

Um die Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück und in der Höhe flexibler zu gestalten, soll die Textfestsetzung A 2.2.1 geändert werden und die eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen über NN als max. zulässige Obergrenze festgesetzt werden. Damit kann diese Obergrenze je nach Lage des Gebäudes auf dem Grundstück unterschritten werden, um die festgesetzte max. sichtbare Wandhöhe von 7,00 m bei einer zwei-geschoßigen Bauweise einzuhalten.

Die Veränderten Festlegungen sind im Systemschnitt dargestellt.

Anpassung der Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche an die Straßenausbauplanung

In mehreren Teilbereichen haben sich bei der Straßenvermessung geringfügige Abweichungen gegenüber der Plandarstellung im B-Plan ergeben. Ferner soll die Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche dem Verlauf der Straßenausbauplanung angepaßt werden (Übernahme der tatsächlichen Straßenradien), wobei die resultierenden Restflächen den privaten Grundstücken zugeordnet werden sollen.

Zum einen dient die Änderung der redaktionellen Anpassung an den tatsächlichen Ausbau, zum anderen können die Grundstücke wirtschaftlicher vermarktet werden.

Wegfall von Fußwegen

Punktuell sollen sechs kurze Fußwegverbindungen zwischen den Grundstückszeilen entfallen. Die Gemeinde sieht die verbleibenden Fußwegverbindung im B-Plan als ausreichend an, um das Plangebiet an die Gemarkung und die übrige Ortsstruktur anzubinden. Weiterhin sieht die Gemeinde hier auch eine Steigerung der Wirtschaftlichkeit bei der Vermarktung. Die Flächenanteile der Wege werden den privaten Baugrundstücken zugeordnet.

Änderung einer Baugrenze

Auf dem Eckgrundstück an dem westlichen, äußeren Baufenster soll der Abstand der Baugrenze von der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung von 5.00m auf 3.00m reduziert werden. Grund ist die flexiblere Bebaubarkeit des Grundstücks. Zur Baugrenze des nördlich benachbarten Grundstücks verbleibt dann immer noch ein Abstand von 11 m.

Die einzelnen Änderungsbereiche sind im Plan markiert.

5. Umwelt

Umweltbelange werden durch die geplanten Änderungen nicht betroffen.

Das Maß der Versiegelung im öffentlichen Verkehrsraum wird verringert, da die durch die Grenzregulierung entstandenen Flächen den privaten Baugrundstücken zugeordnet werden.

6. Abwägung

Im Sinne der Abwägung für beachtlich gehaltenen Unterlagen sind im Rahmen der Verfahren nicht eingegangen.

7. Flächenbilanz

	Σm^2 ca.	$\Sigma \%$ ca.
Gesamtfläche	112.504	100,0

• Verkehrsfläche	11.555	10,3
• Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	3.302	2,9
• öffentliche Grünflächen	17.652	15,7
• private Grünflächen	1.434	1,3
• Fläche für Versorgungsanlagen: Trafostation	18	0,0

Netto-Bauflächen Allgemeine Wohngebiete	78.543	69,8
---	--------	------

Freudenburg,2009

.....