

BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung

Anlass waren Bauvoranfragen für den jetzt zu erschließenden 4. Bauabschnitt, die sich ein flaches Pultdach wünschten. Da dies in anderen Neubaugebieten der Gemeinde ebenfalls zulässig ist, bestand die Notwendigkeit, dies hier ebenfalls zuzulassen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Planänderung sollen moderne Wohnformen ermöglicht werden, die heute auch flacher geneigte Dächer umfassen. Die Bestimmungen sind in anderen Bebauungsplänen ebenfalls getroffen (z.B. „Schießmauer 1. Änderung“ und haben sich dort seit mehreren Jahren bewährt.

Außerdem sollen die vielen Befreiungen für Garagenstandorte entfallen, die starke Beschränkung hat sich nicht bewährt.

3. Beschleunigtes Verfahren

Gemäß § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt werden. Die Änderungen dienen dazu, die Flächen so effektiv wie möglich nutzen zu können und dienen daher der Nachverdichtung bzw. Anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB liegen vor. Auch die Voraussetzung, dass weniger als 20.000 m² anrechenbarer Grundfläche festgesetzt werden, ist gegeben, denn die Grundflächen werden gegenüber den rechtsverbindlichen Festsetzungen nicht geändert.

4. Übergeordnete Festsetzungen



Die Flächen sind in der seit dem 13.03.1998 genehmigten 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP) als gemischte Bauflächen enthalten. Weitere übergeordnete Festsetzungen enthält der Flächennutzungsplan nicht.

5. Belange der Umwelt

Belange der Umwelt sind durch die Änderung der Dachformen nicht nachteilig betroffen. Auch das Landschaftsbild ändert sich durch die Änderungen nicht, da die Gebäudeausnutzung im wesentlichen gleich bleibt (Nutzung des Dachgeschosses durch Gauben oder als Vollgeschoss, Begrenzung der gesamten Gebäudehöhen).