ANLAGE : 1

FERTIGUNG: 3

STADT NEUDENAU
STADTTEIL NEUDENAU

BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG **UNTERE EBENE II**
im Bereich der Flurstücke-Nr. 2747 und 2750

BEGRÜNDUNG

1. ERFORDERLICHKEIT DER PLANÄNDERUNG

In dem mit Datum vom 28.04.1987 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Untere Ebene II" wurden westlich des Schulareals Baugrundstücke gebildet, die eine Tiefe von ca. 73 m aufweisen. Diese Grundstücksausbildung entstand offensichtlich unter Beachtung eines nach dem Bestattungsgesetz im allgemeinen geregelten Friedhofsabstandes zwischen Wohnbaunutzung und Belegungsgrenze von 25 m.

Nach Wertung der örtlichen Situation des ehemaligen jüdischen Friedhofs, der sich durch eine intensive südliche Randeingrünung und einen durch eine Mauer geprägten Geländeversatz darstellt, erfolgte bereits im Jahre 1999 eine entsprechende Anfrage an die Beauftragte des Oberrates für jüdische Friedhöfe.

In einer Anhörung der Betroffenen zur Planänderung konnte eine Reduzierung dieses Abstandes auf 15 m und somit die erforderliche Ausnahmeregelung nach § 3 Abs. 2 des Bestattungsgesetzes erreicht werden. Eine solche Reduzierung ist hiernach zulässig, wenn der betroffene Grundstückseigentümer zustimmt und öffentliche Interessen dem nicht entgegen stehen.

Nach Wertung des positiven Sachverhaltes dieser Abweichung wurde deshalb die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren beschlossen, um hier die Möglichkeit einer weiteren Bebauung in Form einer Nachverdichtung zu ermöglichen.

2. UMFANG DER PLANÄNDERUNG

Durch diese Bebauungsplanänderung soll in erster Linie eine weitere überbaubare Fläche im rückwärtigen Grundstücksareal des Flurstücks-Nr. 2747 geschaffen werden.
Gleichzeitig wird es erforderlich, eine Zugangsmöglichkeit auszuweisen.
Nach Überprüfung der Örtlichkeit wurde diese zum Teil unter Inanspruchnahme des gemeindeeigenen Schulgrundstücks Flurstück-Nr. 2750 planerisch vorgesehen.
Über eine 3,5 m breite Zufahrtsfläche, die als private grundstückseigene Regelung anzusehen ist (Schlüsselgrundstück), kann die neu geschaffene rückwärtige Bebauungszone erreicht werden.
Hierzu wird es erforderlich, einen 2,0 bis 5,0 m breiten Streifen vom Flst.-Nr. 2750 der Baugrundstücksentwicklung zuzuordnen.
Der reduzierte, einzuhaltende Friedhofsabstand von 15 m wurde im Plan bemaßt und dargestellt.
Ansonsten werden die im Bebauungsplan „Untere Ebene II" bestehenden Festsetzungen einschließlich der Nutzungsart und des Maßes der baulichen Nutzung beibehalten.
Wegen der schutzbedürftigen Nähe eines ehemaligen jüdischen Friedhofes werden in der rückwärtigen Grundstücksfläche in der Friedhofsabstandszone keine Nebenanlagen in Form von Gebäuden (z.B. Pergolen mit Grillplatz oder Gartengerätehütten) zugelassen.

Des weiteren wurde in der zulässigen Nutzung des Allgemeinen Wohngebietes aus dem selben Grund eine Beschränkung vorgenommen, die die Ziff. 2 „Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe“ und die Ziff. 3 „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ ausschließt.

3. BEWERTUNG DER VERÄNDERUNG NACH § 1 BAUGB UND § 8A NATURSCHUTZGESETZ

Durch die Bebauungsplanänderung entsteht die Möglichkeit zur Errichtung eines weiteren Wohngebäudes auf einem bereits als allgemeines Wohngebiet gewidmeten Grundstücks. Grundsätzlich ist diese Form der Nachverdichtung vom Landschaftsverbrauch als positiv zu bewerten, da keine weitere Erschließung ausgelöst und bisher nicht baulich genutztes Gelände in Anspruch genommen werden muss.
Der Zugang an Versiegelung gegenüber dem Bestand bestehend aus Zufahrt und Bebauung muss mit ca. 300 qm angenommen werden.

Als Ausgleich für diesen Eingriff ist die ergänzende Bepflanzung mit zwei heimischen Obst- oder Laubbäumen auf der Nordseite des Grundstücks im Plan festgesetzt worden. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht beabsichtigt.

4. ERGÄNZUNG DER ERSCHLIESSUNG

Zur Sicherstellung der Baumaßnahme ist der Anschluss des Grundstücks an das öffentliche Kanalnetz und die Wasserversorgung noch herzustellen. Dies geschieht über die private Zufahrtsfläche und wird von Seiten des Grundstückseigentümers einvernehmlich mit der Gemeinde geregelt. Die Kosten werden gemäß dem Beitragsrecht geregelt.

Aufgestellt :

Neudenau, den 19.02.2002

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

INGENIEURBÜRO FÜR KOMMUNALPLANUNG
LEIBLEIN - LYSIAK - SCHMIDT
EISENBAHNSTRASSE 24 74821 MOSBACH

Ausfertigung :

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 19.02.2002 überein.

Neudenau, den 21.02.2002 **Der Bürgermeister :**

STADT NEUDENAU

.....

(Siegel)