

ANLAGE : 1

FERTIGUNG: 2

STADT
STADTTEIL

NEUDENAU
NEUDENAU

BEBAUUNGSPLAN-
ÄNDERUNG

LOTTERMANN

im Bereich des Flurstücks-Nr. 6717
- Aufgabe der öffentlichen Gemeinbedarfsfläche für einen
Kindergarten -

B E G R Ü N D U N G

1. ERFORDERLICHKEIT DER PLANÄNDERUNG

Bei der Überprüfung der Gesamtsituation der Versorgung mit örtlichen Kindergartenplätzen wurde festgestellt, dass im Baugebiet „Lottermann“ die vorgesehene Fläche mittelfristig nicht mehr benötigt wird.

Die Einrichtung eines Kindergartens an der im Bebauungsplan vorgesehenen Stelle ist damit entbehrlich.

Da bei der Stadtverwaltung weitere Grundstückswünsche für Wohnbauzwecke herangezogen wurden, die derzeit nicht mehr befriedigt werden können, soll dieses Areal von öffentlicher Gemeinbedarfsfläche in Allgemeines Wohngebiet mit entsprechender Parzellierung für Wohnbaugrundstücke abgeändert werden.

Der Gemeinderat hat deshalb die Änderung des Bebauungsplanes in diesem Teilbereich beschlossen.

2. UMFANG DER ÄNDERUNG

Durch die Bebauungsplanänderung soll die öffentliche Gemeinbedarfsnutzung aufgegeben und die Nutzungsart eines Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt werden.

Nach einer Voruntersuchung ist es möglich, 3 bis 4 Baugrundstücke zu schaffen, die höhenmäßig an die Straßen „Im Lottermann“ angebunden werden können.

Zur Verbesserung der Bebaubarkeit und zur Ermöglichung eines näheren Heranrückens an die Erschließungsstraße soll die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend durch Verlagerung der Baugrenzen erweitert werden.

Entsprechend der umgebenden Nutzung soll das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet, in dem max. 2-geschossige Gebäude mit entsprechender Höhenbeschränkung festgesetzt werden, zugelassen werden.

Als Bauweise wird die offene Bauweise, in der Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, festgelegt.

Die maximale Zahl der Wohnungen je Gebäude wird auf 3 beschränkt.

3. ERGÄNZUNG EINER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT

Aufgrund der besonderen topographischen Verhältnisse wird eine weitere örtliche Bauvorschrift aufgenommen.

Entsprechend den Ausnahmeregelungen des §6 (4) Nr.1 LBO wird für Garagen, die als Grenzbebauung geplant sind, eine abweichende Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt. Bis zu einer maximalen Länge der Grenzbebauung wird diese auf 0m festgesetzt um in dem topographisch schwierigen Gelände mit starkem Höhenversatz des Straßenniveaus zum Baugrundstück die Grenzbebauung mit Garagen zu ermöglichen.

4. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Gebietes kann durch die Herstellung weiterer Hausanschlüsse aus dem bestehenden Leitungsnetz in der Straße „Im Lottermann“ sichergestellt werden. Wegen der nicht ausreichenden Tiefenlage des Kanal wird es erforderlich, dass die Untergeschosse durch hauseigene Hebeanlagen entwässert werden. Ein entsprechender Hinweis wurde auf dem Bebauungsplan – Lageplan angebracht.

Zur weiteren Sicherstellung der Verkehrserschließung ist die teilweise Aufgabe des Längsparkplatzes mit einer entsprechenden Umgestaltung erforderlich. Die hieraus resultierenden Kosten werden aus dem zu erwartenden Grundstückserlös der zukünftigen Bauplätze finanziert.

5. BEWERTUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG nach § 1A BauGB und § 21 BNatSchG

Durch die geringfügige Verschiebung und Erweiterung des Baufensters entstehen keine erheblichen neuen Eingriffe in Natur und Landschaft. Die auf dem Grundstück vorgesehenen Pflanzgebote werden durch die Planänderung nicht tangiert. Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

Aufgestellt :

Neudenu, den 04.09.2003

DIE GEMEINDE :

Bürgermeister



DER PLANFERTIGER :

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

Ausfertigung :

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss
des Gemeinderates vom 16. Sep. 2003 überein.

Neudenu, den 16. Sep. 2003 Der Bürgermeister :



(Siegel)