

ORTSGEMEINDE DICKENSCHIED

VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG

B e g r ü n d u n g
zur 1. Änderung
des Bebauungsplanes
„An der Mühle“
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Änderung: Anpassung der bebaubaren Flächen der nördlichen Grundstücke, Größe und Nutzung
Anpassung/Änderung der Textfestsetzungen

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Vorbemerkungen**
- 2. Anlass zur 1. Änderung und Darstellung der Änderung**
- 3. Umweltbezogene Belange**

1. Vorbemerkungen

Mit dem Änderungsverfahren soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan „An der Mühle“, in die zulässige Nutzung der nördlichen Grundstück entlang der K 5 geändert werden, sowie das Baufenster des östlichen dieser Grundstücke geringfügig vergrößert werden. Des weiteren werden die Textfestsetzungen an die geänderten Verhältnisse in der Planung moderner Wohngebäude angepasst werden. Der Gemeinderat hat den Aufstellungsbeschluss zu diesem Verfahren am 21.02.2014 gefasst.

Da nur geringfügige Änderungen an der ursprünglichen Planung vorgenommen werden, kann das Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die ehemals dargestellten Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes bleiben die Gleichen. Die Grundzüge der ursprünglichen Planung werden nicht verändert.

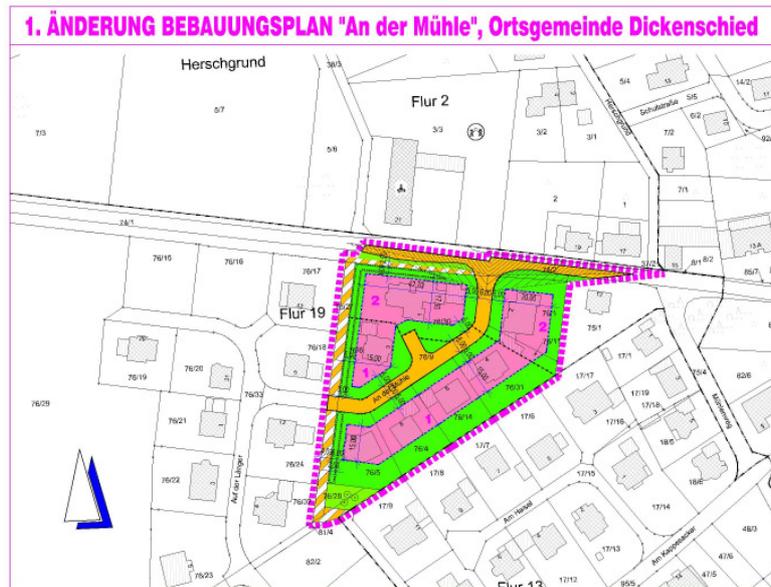
2. Anlass zur 1. Änderung und Darstellung der Änderung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Mühle“ sind bedarfsbedingt Änderungen im nördlichen Bereich entlang der K 5 erforderlich. Im Plangebiet ist als Nutzung ein allg. Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die beiden nördlichen Baugrundstücke (Haus-Nr. 1 + 2) werden teilweise gewerblich genutzt, daher soll diese Nutzung (Ausnahme gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO) innerhalb des Plangebietes für den Bereich dieser Grundstücke für allgemein zulässig erklärt werden (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Das Baufenster des Grundstückes Haus-Nr. 2 wird in östlicher Richtung um 5,00 m vergrößert. Die Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Da die Grundflächenzahl, und die Grundstücksgröße unverändert bleibt, ergeben sich nur geringfügige Änderungen gegenüber der Vorplanung. Die Erschließungsstraße wird bis zur Plangebietsgrenze am westlichen Rand dargestellt und der äußere Fussweg entsprechend der tatsächlichen Ausführung dargestellt.

Die Darstellung der ursprünglichen Planung:



Die Darstellung der geänderten Planung:



Die vorgeschriebenen Änderungen werden in die Textfestsetzungen entsprechend übernommen. Die Änderungen sind im Textteil rot dargestellt.

Die weiteren Änderungen der Textfestsetzungen dienen unter anderem zur Anpassung der Festsetzungen an die des benachbarten Neubaugebietes "Auf der Länger", so wird die Definition zur "Höhe der baulichen Anlagen" neu gefasst, so dass im Verbund mit der geänderten Dachneigung nun auch Gebäude mit Flachdächern oder Dächern geringer Neigung errichtet werden können.

Die Stellung der Gebäude ist nun freigestellt. Die Regelungen zur überbaubaren Grundstückfläche werden entsprechend angepasst. Stellplätze und Einfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Die Führung von Versorgungsleitungen wird explizit als unterirdisch festgesetzt. Die Hinweise werden aktualisiert.

Des Weiteren sind weitere geringfügige Anpassungen, bezüglich der Gestaltung der Gebäude und Dachaufbauten, in den textlichen Festsetzungen enthalten.

3. Umweltbezogene Belange

Die geringfügige Änderung des Bebauungsplanes hat im bestehenden Fall keine Auswirkungen auf Umweltbelange, da es nur zu geringfügigen Flächenverschiebungen im Plangebiet kommt.

Daher sind keine Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das im Plangebiet bestehenden Wirkungsgefüge zu erwarten. Die Flächen sind durch die bestehende Umgebungsbebauung und den Bestand im Plangebiet geprägt.

Nach den Angaben der Biotopkartierung sind keine kartierte Biotopflächen innerhalb des Planbereiches vorhanden.

Ebenso sind keine Flächen vorhanden, die gesetzlich geschützt sind.

Im Planbereich sind keine schutzwürdigen Kultur- oder sonstige Sachgüter vorhanden.

Das Plangebiet ist voll erschlossen und an die bestehenden Anlagen der VG-Werke Kirchberg angeschlossen.

Die für die Nutzung üblichen Abfallerzeugnisse (Papier, Kunststoffe, Biomüll, Restmüll und sonstige Wertstoffe) werden im Rahmen der allgemeinen Abfallentsorgung behandelt.

Weitere umwelterhebliche Verschmutzungen und Belästigungen sind bei Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen des Umweltbereiches mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten.

Das Risiko umweltbeeinträchtigender Unfälle kann aufgrund der vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen ebenfalls ausgeschlossen werden.

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
JAKOBY + SCHREINER

Kirchberg, den 07.10.14

.....
Unterschrift

Ortsgemeinde Dickenschied

Dickenschied, den

.....
Bender, Ortsbürgermeister