

- ABSCHRIFT -

ORTSGEMEINDE DICKENSCHIED

VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG

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

Endfassung

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

Änderung: Anpassung der textlichen Festsetzungen,
sowie geringfügige Anpassung der Planung
an den heutigen Bestand im Plangebiet.

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Vorbemerkungen**
- 2. Anlass zur 1. Änderung**
- 3. Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan**
- 4. Umweltbericht**

1. Vorbemerkungen

Mit dem Änderungsverfahren soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan „In der Großbitz“, mit den Textfestsetzungen und den Darstellungen in der Planurkunde, an die geänderten Verhältnisse in der in der Planung von Gewerbeanlagen angepasst werden. Der Gemeinderat hat den Aufstellungsbeschluss zu diesem Verfahren am 27.04.2012 gefasst. Da nur geringfügige Änderungen an der ursprünglichen Planung vorgenommen werden, kann das Änderungsverfahren vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die ehemals dargestellten Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes bleiben die Gleichen.

Die Änderung betrifft die textlichen Festsetzungen bezüglich der nicht mehr zeitgemäßen gestalterischen Bestimmungen, weiterhin werden die Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Dachform und Dachneigung angepasst, sowie durch die geänderten Rechtsgrundlagen erforderliche redaktionelle Änderungen, welche am Planungsinhalt nichts verändern. In der Planurkunde wird Lage der Anbindung des 2. Bauabschnittes an die tatsächlichen Grundstücksverhältnisse angepasst, weiterhin werden Leitungsrechte zu Gunsten der Energieversorgung dargestellt, sowie die kartierte Altlast im Plangebiet entsprechend dargestellt und die konkrete Festsetzung der einzelnen Grundstückszufahrten entfällt generell. Die Grundzüge der ursprünglichen Planung werden nicht verändert.

2. Anlass zur 1. Änderung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „In der Großbitz“ schränken die Festsetzungen für die gestalterische Bestimmung, wie Dachform, Dachneigung, sowie die Fassadengestaltung die bauwilligen Gewerbetreibenden stark ein. Im Zusammenhang mit den in der Planung konkret festgesetzten Grundstückszufahrten und den Vorgaben für die Pflanzungen im Bereich der Straßenfront, erfahren die noch zur Verfügung stehenden Grundstücke weitere Nutzungseinschränkungen und können daher nicht veräußert werden, obwohl Interesse von ortsansässigen Gewerbetreibenden besteht.

Des Weiteren wird die Zufahrt zum 2. Bauabschnitt den tatsächlichen Begebenheiten Vorort und der bestehenden Katastersituation angepasst.

Daher sollen diese Festsetzungen offener gestaltet werden und die von der Ursprungsplanung abweichende Verkehrsführung der Örtlichkeit angepasst werden. Die nachfolgend dargestellten Änderungen setzen dieses Ziel um.

3. Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan

Die Textfestsetzungen werden in den gestalterischen Bestimmungen modifiziert, um den bauwilligen auch zukünftig eine zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen. Die vorstehenden Änderungen werden entsprechend in den Textfestsetzungen geändert.

Die zeichnerischen Darstellungen in der Planurkunde werden an die aktuelle Grundstückssituation angepasst, hier verschiebt sich die Erschließungsstraße des 2. Bauabschnittes um ca. 6,0 m in westliche Richtung, alle von dieser Verschiebung tangierten Flächen ändern sich entsprechend.

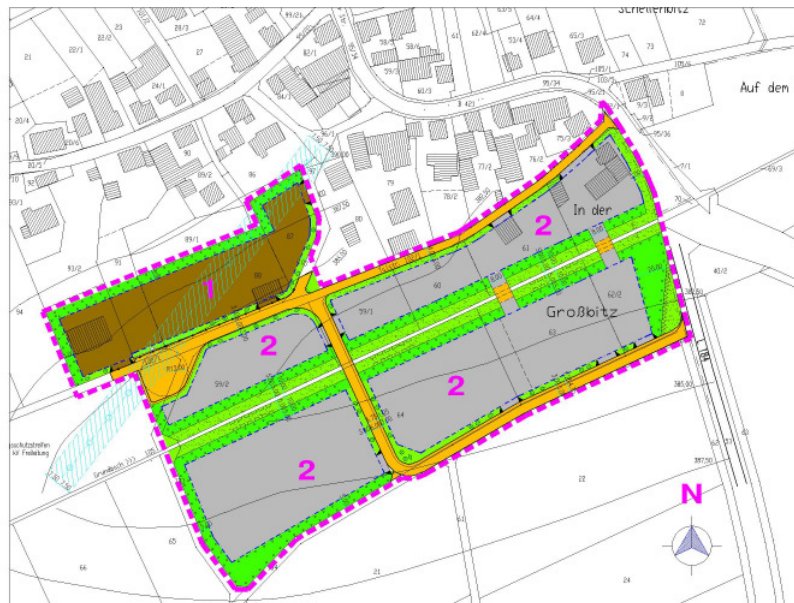
Für die im Plangebiet bestehenden Leitungstrassen für die Energieversorgung werden Leitungsrechten gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB mit Schutzstreifen von 2 m Breite festgesetzt. Eine Überbauung und Bepflanzung dieser Trassen ist nicht zulässig. Das bisher mit einem Schutzstreifen von 15 m Breite aufgenommene Leitungsrecht der 20-kV-Freileitung wurde entfernt, die Leitung ist abgebaut.

Die im südöstlichen Planbereich kartierte Altlast wurde zeichnerisch aufgenommen und entsprechend gekennzeichnet.

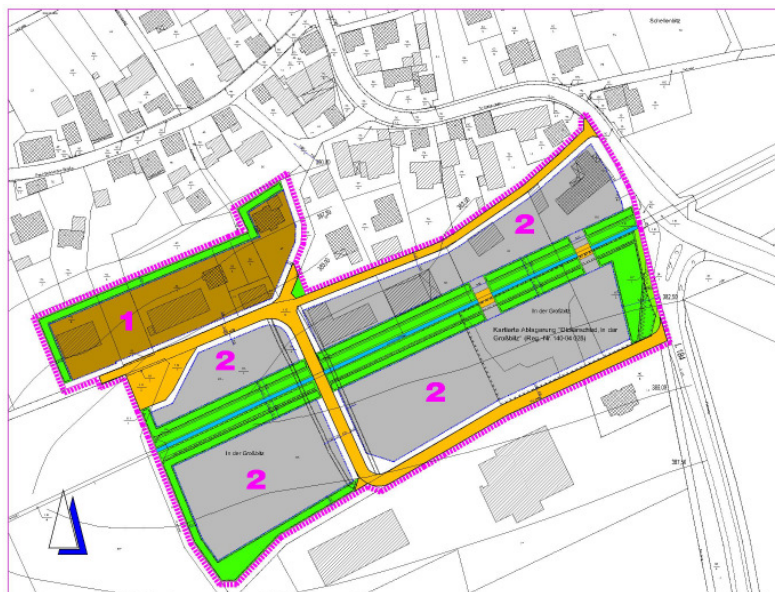
Die Darstellung der Pflanzflächen wurde angepasst.

In der Summe ergeben sich an den beplanten Flächen keine Änderungen.

Darstellung Bebauungsplan „In der Großbitz“:



Darstellung 1. Änderung Bebauungsplan „In der Großbitz“:



4. Umweltbericht

Die geringfügigen Änderungen des Bebauungsplanes haben im bestehenden Fall keine Auswirkungen auf Umweltbelange, da nur gestalterische Merkmale geändert, bzw. Flächen verschoben werden.

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.

Der erschlossene Bereich des Plangebietes ist abwasserseitig an die bestehenden Anlagen der VG-werke Kirchberg angeschlossen und wird im Mischsystem und teilweise im Trennsystem entwässert.

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 27.03.2013

gezeichnet: Jakoby

Ausgefertigt:

Ortsgemeinde Dickenschied
Dickenschied, den 05.04.2013

gezeichnet: Bender

Karl-Wilhelm Bender, Ortsbürgermeister

Beglaubigungsvermerk:

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die vorliegende Abschrift mit dem Original der Begründung der

1. Änderung des Bebauungsplanes „In der Großbitz“ übereinstimmt.

55483 Dickenschied, den _____
ORTSGEMEINDE
DICKENSCHIED

(Siegel)

(Karl-Wilhelm Bender)
Ortsbürgermeister