

Stadt Enger
Bebauungsplan Nr. 14 „Im Tiefenbruch“, Stadt Enger
vereinfachte 2. Änderung gem. § 13 BauGB

Begründung

1. Allgemeines

Die Stadt Enger beabsichtigt, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.14 „Im Tiefenbruch“ zu ändern. Durch die Teiländerung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

2. Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt zwischen „Tiefenbruchstraße“, „Weidestraße“ und dem öffentlichen Fußweg „Im Tiefenbruch“. Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 273, 274, 387 und 409 der Flur 10 der Gemarkung Enger. Für den Änderungsbereich ist die Eintragung in der Planzeichnung verbindlich.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan stammt aus dem Jahre 1978. Die vereinfachte 1. Änderung, welche die Umwandlung von Flurstücken nördlich der Windfeldstraße von öffentlicher Verkehrsfläche in private nicht überbaubare Grundstücksfläche zum Inhalt hatte, wurde 1999 rechtsverbindlich. Die vereinfachte 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „ Im Tiefenbruch“ hat zur Zielsetzung, die Planstraße im Änderungsbereich durch eine Verschmälerung und Zurücknahme der Dimension des Wendehammers den heutigen Planungsstandards für Verkehrsflächen anzupassen.

Darüber hinaus wird durch die Kombination von erstmals zulässigen Dachaufbauten in Verbindung mit einer geringfügig erhöhten Grundflächenzahl und geänderten Dachneigungen die bessere Ausnutzbarkeit der mit einem Vollgeschoss festgesetzten Wohngebäude ermöglicht. Dadurch wird dem Gedanken des flächensparenden Bauens und dem sorgsamem Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

4. Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Art der baulichen Nutzung bleibt weiterhin als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird beibehalten.

Reihenhäuser, die bisher auf Grund der offenen Bauweise bis 50 m Länge zulässig waren, sind unzulässig. Es sind nur noch Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Doppelhaushälften sind betreffend Dachform, Dachneigung, Material und Farbe der äußeren Wandflächen und der Dacheindeckung einheitlich zu gestalten. Die Art und Gestaltung der zulässigen Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind aufeinander abzustimmen.

Die Hauptfirstrichtung ist weiterhin traufständig zur Planstraße festgesetzt. Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, die im Änderungsbereich mit 1 Vollgeschoss festgesetzt ist, wird nicht geändert.

Bisher waren alle geneigten Dächer zulässig. Nach der Änderung des Bebauungsplanes sind im Änderungsbereich lediglich Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan für die Hauptgebäude festgesetzte Dachneigung von 25° - 38° wird jetzt auf 30°- 45° erhöht. In Kombination mit einer erstmals festgesetzten Drempehhöhe von 1,00 m, erstmals zulässigen Dachaufbauten bis zu 2/3 der Gesamtlänge der Dachlänge und einer Erhöhung der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 auf 0,6 kann so bei dem vorgegebenen 1 Vollgeschoss eine optimale Ausnutzung des Dachgeschosses stattfinden. Der Drempehhöhe wird gemessen in der senkrechten Ebene der Innenwand von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Mauerwerk.

Die Dachneigung der Garagen wurde auf max. 35° erhöht, um eine flexiblere Gestaltung der Garagen zu gewährleisten.

Bei der bisher gewählten Umschreibung „dunkle Ziegel“ für die Farbe der Dacheindeckung wird nun das Farbspektrum mit anthrazit und dunkelbraun bis ziegelrot für Dachneigungen größer 7° genauer definiert.

Die Baufelder werden nach wie vor durch Baugrenzen begrenzt. Sie verändern sich durch die Verringerung der Breite der Planstraße und die Verschiebung der gesamten Planstraße um ca. 2 m nach Norden. Das nördlich der Planstraße gelegene Baufeld behält die ursprüngliche Tiefe von 15 m bei. Die Ost-West-Ausdehnung des Baufeldes beträgt jetzt 72 m, da durch die Verschiebung der Straßenbegrenzungslinie entlang der Weidestraße die Baugrenze parallel um 1 m nach Osten verschoben wird und das Baufeld im Westen nun in einem Abstand von 3 m an das Flurstück 287 der Flur 10 der Gemarkung Enger angrenzt.

Das Baufeld südlich der Planstraße wird insgesamt nach Norden verschoben und verläuft in einem Abstand von 3,00 m parallel zur Planstraße. Das Baufeld wird in der Ost-West-Ausdehnung durch die Verschiebung der Straßenbegrenzungslinie entlang der Weidestraße um 1 m nach Osten verlängert. Die Tiefe dieses Baufeldes wird im westlichen Bereich von 15 m auf 20 m heraufgesetzt, da die Wendeanlage eine gänzlich andere Form erhält und sich nun in Richtung des nördlichen Baufeldes erstreckt. Durch die beschriebene Änderung der Form des Baufeldes ergibt sich insbesondere für den westlichen Bereich des Baufeldes mit den verhältnismäßig großen Grundstücksflächen eine bessere Ausnutzung der Südbereiche der Grundstücke für die Anlage von Gartenbereichen.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten unverändert fort.

4.2 Verkehrsflächen

Die Planstraße im Änderungsbereich wird weiterhin als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Lage der Planstraße verschiebt sich parallel um 2 m nach Norden. Die Breite der Planstraße wird entsprechend den heutigen Ausbaustandards für Wohnstraßen von 6,50 m auf 5,10 m reduziert. Durch die Breite der Straßenparzelle ergibt sich die tatsächliche Straßenbreite von 4,75 m, die einen Begegnungsverkehr zwischen PKWs ermöglicht. Der Wendehammer am westlichen Ende der Planstraße wird nach EAE 85/95 als Wendeanlagentyp 3 (siehe Anlage) ausgeführt. Damit wird die Möglichkeit eröffnet, dass z.B. auch Müllfahrzeuge die Planstraße befahren können. Das Sichtdreieck im Kreuzungsbereich mit der Weidestraße entfällt.

Der öffentliche Fußweg „Im Tiefenbruch“, der die Planstraße mit der Windfeldstraße verbindet, bleibt bestehen.

Die öffentliche Verkehrsfläche „Weidestraße“ wird im Westen um 1 m verschmälert, und nunmehr ohne Aufteilung in Gehweg und Fahrbahn festgesetzt, damit der Straßenendausbau flexibler gehandhabt werden kann. Die Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche zur Anlage eines Fußweg kann bei Bedarf außerhalb des Plangebietes östlich der Weidestraße erfolgen.

5. Entwässerung des Plangebietes

Der Änderungsbereich soll vorwiegend im Mischsystem entwässert werden.

6. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Bebauungsplan stammt ursprünglich aus dem Jahr 1978. Er enthält daher keine Regelungen oder Festsetzungen zur Frage des Ausgleichs von Eingriffen in den Natur- und Landschaftshaushalt. Demnach entfällt die Notwendigkeit, Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Eine Bilanzierung ist auch deshalb entbehrlich, da durch die vereinfachte 2. Änderung materiell gegenüber den Festsetzungen aus dem Jahr 1978 für den Änderungsbereich keine ausgleichserheblichen Veränderungen vorgenommen werden.

7. Umweltbelange sowie Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Eine Notwendigkeit zur Vorprüfung der Umwelterheblichkeit gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ergibt sich aufgrund der Unterschreitung der Vorprüfungskriterien der Anlage 2 des UVPG nicht.

Den Belangen des Bundes-Bodenschutzgesetzes in Verbindung mit der Aufforderung des Baugesetzbuches (BauGB) zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden wird durch die Änderung nachgekommen, da ausschließlich bereits überplante Fläche betroffen ist.

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind nicht betroffen.

Enger, den 24.11.2003

Stadt Enger
Der Bürgermeister
I. A.

(Flakowski)
Stadtoberverwaltungsrat