



GEMEINDE GOLLHOFEN

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN – WELBHÄUSER WEG 4 1. ÄNDERUNG

ENTWURF - STAND 17.10.11

Inhalt

1	Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes	2
2	Übergeordnete Planungen - Flächennutzungsplan	2
3	Bebauungsplanhistorie	3
4	Städtebaulicher Entwurf	3
5	Planungsrechtliche Festsetzung - Maß der baulichen Nutzung	3
6	Örtliche Bauvorschriften	3
7	Umweltbericht	3
8	Zusammenfassung der Änderungen	3

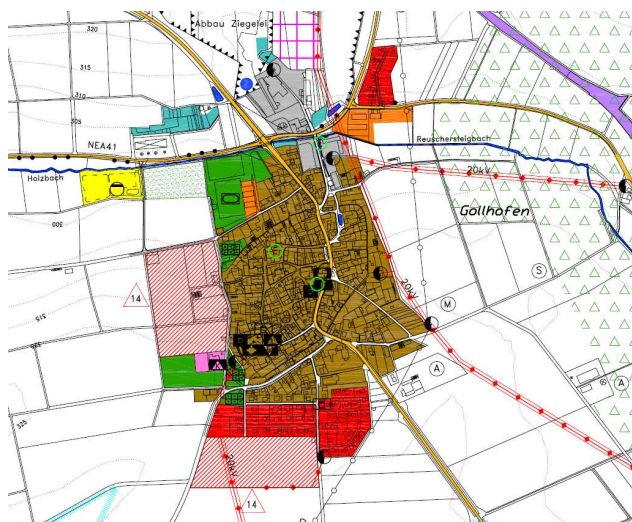
1 Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Welbhäuser Weg 4, 1. Änderung', sowie die Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften, sind verschiedene Bauwünsche von Bauwilligen. Der Bebauungsplan entspricht nicht den Bauwünschen, aufgrund der bisherigen Festlegung der maximalen Gebäudehöhe ist ein Bau eines Wohngebäudes mit Satteldach schwierig umsetzbar. Die Bebauungsplanänderung schafft die notwendige Rechtsgrundlage für die geplanten Bebauungen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Welbhäuser Weg 4, 1. Änderung' ist in der nachfolgenden Karte dargestellt. Er umfasst ein Teil des Flurstücks 680.



2 Übergeordnete Planungen - Flächennutzungsplan



Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet 'Welbhäuser Weg 4, 1. Änderung' als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die Abgrenzung des Bebauungsplans ist kleiner als die Abgrenzung der geplanten Siedlungsfläche im Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan wird somit nach §8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



3 Bebauungsplanhistorie

Der Bebauungsplan `Welbhäuser Weg 4` umfasst, wie auch die 1. Änderung, einen Teil des Flurstücks 680. Der Bebauungsplan `Welbhäuser Weg 4` trat am 11.03.2011 in Kraft. Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde der Geltungsbereich beibehalten.

4 Städtebaulicher Entwurf

Eine Änderung des städtebaulichen Grundkonzeptes liegt nicht vor. Es wird lediglich die Festsetzung der Höhenlage der Gebäude geändert. Des Weiteren wird die Straße dem tatsächlichen Ausbau angepasst, die Straßenaufweitung in Planstraße C wurde entfernt. Das hat eine Vergrößerung der Bauplätze 4, 5, 20 und 21 sowie die Anpassung der Baufenster zur Folge.

5 Planungsrechtliche Festsetzung - Maß der baulichen Nutzung

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplan `Welbhäuser Weg 4` mit Rechtskraft vom 11.03.2011 gelten annähernd unverändert.

Die maximale Gebäudehöhe und die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird festgesetzt.

Die Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhe ist für die Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild notwendig. Es sind maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt, wobei das Dachgeschoss als vollwertiges Geschoss ausgebaut werden kann.

6 Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplan `Welbhäuser Weg 4` mit Rechtskraft vom 11.03.2011 gelten unverändert, lediglich die Dachneigung wurde mit 10° bis 52° festgesetzt.

7 Umweltbericht

Durch die Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes `Welbhäuser Weg 4` nicht berührt. Der Bebauungsplan ändert ein bereits überplantes Gebiet und lässt keinen größeren Versiegelungsgrad bzw. mehr überbaubare Grundstücksfläche zu. Umweltbelange sind durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht notwendig.

8 Zusammenfassung der Änderungen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes `Welbhäuser Weg 4` beinhaltet folgende Änderungen:

- Die Aufweitung in Planstraße C wurde entfernt, daraus folgt eine Anpassung der Baufenster in den Bauplätzen 4, 5, 20 und 21.
- Die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe bei Satteldächern wird auf 10m festgelegt.
- Die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe bei Pultdächern wird auf 7,5m festgelegt.
- Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird mit zwei Vollgeschossen festgesetzt.
- Die Dachneigung ist mit 10° - 52° festgeschrieben.

Gollhofen, den

Bürgermeister Pfadler