



III-610/2-03.3

Bebauungsplan „Kirchenbirkgig – Waldmannsäcker“; 3. Änderung; Begründung

I. Planungsrechtliche Situation:

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Kirchenbirkgig – Waldmannsäcker“ umfasst:

1. Die Erweiterung des Geltungsbereiches im Norden des Baugebietes
2. Änderung der Art der baulichen Nutzung
3. Neugliederung der Bauparzellen in Teilbereichen
4. Änderung der textlichen Festsetzungen

II. Begründung:

1. Die Erweiterung des Geltungsbereiches erstreckt sich auf 2 zusätzliche Baugrundstücke, Fl.Nr. 193 der Gemarkung Kirchenbirkgig. Die Abgrenzung zu den landwirtschaftlichen Flächen im Norden erfolgt durch einen privaten Pflanzstreifen.
Die Straßenverkehrsfläche ist in Anlehnung an die vorhandenen Ausbaubreiten mit einer Breite von 5,00 m vorgesehen.
2. Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich wird von MD (gemischte Bauflächen, Dorfgebiet § 5 BauNVO) im WA (Wohnbauflächen, allg. Wohngebiet § 4 BauNVO) geändert.
3. Die Neugliederung erfolgt im Bereich der geplanten Bauparzellen 1 – 4 aufgrund der geänderten Art der baulichen Nutzung, im Bereich der Bauparzellen 6 – 9 aufgrund der Erweiterung des Geltungsbereiches bzw. bei den Bauparzellen 10 – 12 wegen der vorhandenen baulichen Anlagen.
4. Die Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Kirchenbirkgig – Waldmannsäcker“ ist durch die bauliche Entwicklungen angezeigt.

Um vertretbare Festsetzungen im Sinne der zukünftigen Bauherren zu erreichen, bedarf es der vorgeschlagenen Änderung.

5. Grünordnung

Die Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Umweltschutzes werden im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt. Der unvermeidbare Eingriff in die Natur und Landschaft wurde minimiert.

Entsprechend dem Leitfaden zur Eingriffsregelung des Umweltministeriums wurde das vereinfachte Vorgehen gewählt. Das vereinfachte Vorgehen beruht auf der Annahme, dass ein differenziertes Vorgehen zum gleichen Ergebnis führen dürfte. Bei einem Ausgleichsfaktor von 0,2 würde sich bei der Erweiterungsfläche von 1250 qm ein Ausgleichsbedarf von 250 qm ergeben. Als Ersatz- und Ausgleichsmaßnahme sind private Grünflächen mit den entsprechenden Pflanzgeboten festgesetzt (insges. ca.250 qm).

Den Anforderungen an die Einfügung des Baugebietes in die Landschaft wurde durch die Festsetzung von Pflanzgeboten an den Randbereichen des Geltungsbereiches Rechnung getragen. Die für Begrünungsmaßnahmen verwendeten Gehölze sind textlich festgesetzt, es handelt sich ausschließlich um standortheimische Arten.

Die Versiegelung von Flächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. Es wird weiterhin aus siedlungsökologischen Gründen auf die Möglichkeit der Brauchwassergewinnung für Zwecke der Grundstücksbewässerung sowie auf die Versickerung von Niederschlagswasser hingewiesen.

III. Zeichenerklärung der Festsetzungen:

A	B
C	D
E	F

- A) Art der baulichen Nutzung
- B) Zahl der Vollgeschosse
- C) Grundflächenzahl GRZ
- D) Geschossflächenzahl GFZ
- E) Dachform/Dachneigung
- F) Bauweise

Abgrenzung:

..... Abgrenzung der Erweiterung
Alle nicht genannten Punkte bleiben unverändert, wie im Urtext des rechtskräftigen Bebauungsplans in der Fassung vom 25.06.1979/09.01.1985 beschrieben.

Pottenstein, im September 2001

STADT POTTENSTEIN

Bauernschmitt
1. Bürgermeister