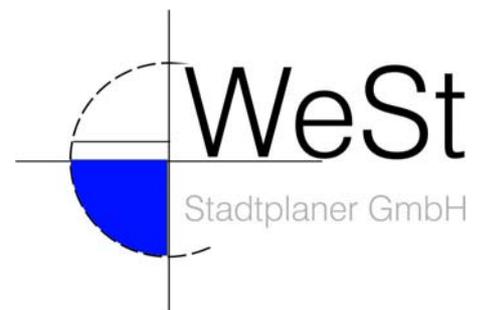


2012

2. Änderung der Bebauungsplan ‚Auf der Acht‘ der Ortsgemeinde Mehren

Entwurf



Bebauungsplan ‚Auf der Acht‘ in der Fassung der 1. Änderung und 6. Änderung des Bebauungsplans ‚Radbüsch‘

Inhalt:

1	<i>Erfordernis der Planung</i>	1
2	<i>Begründung der Planungs- und Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen</i>	1

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Mehren hat die 2. Änderung des Bebauungsplans ‚Auf der Acht‘ beschlossen, um gestalterische Festsetzungen zu lockern, die nach Aussage der Ortsgemeinde die Entwicklung des Baugebietes verhindern bzw. bremsen.

In der jüngsten Vergangenheit wurde vermehrt die Nachfrage nach Baugrundstücken gestellt, deren gestalterischer Rahmen möglichst frei ist. Hier sollen in der Regel energetisch optimierte Häuser entstehen, die durch ein Pultdach mit Dachbegrünung gekennzeichnet sind. Auch die Nachfrage nach Bungalowtypen mit entsprechender Grundfläche führen zu den Änderungswünschen der Ortsgemeinde.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im sog. vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB da durch die die Änderung des vorliegenden Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und der in der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird.

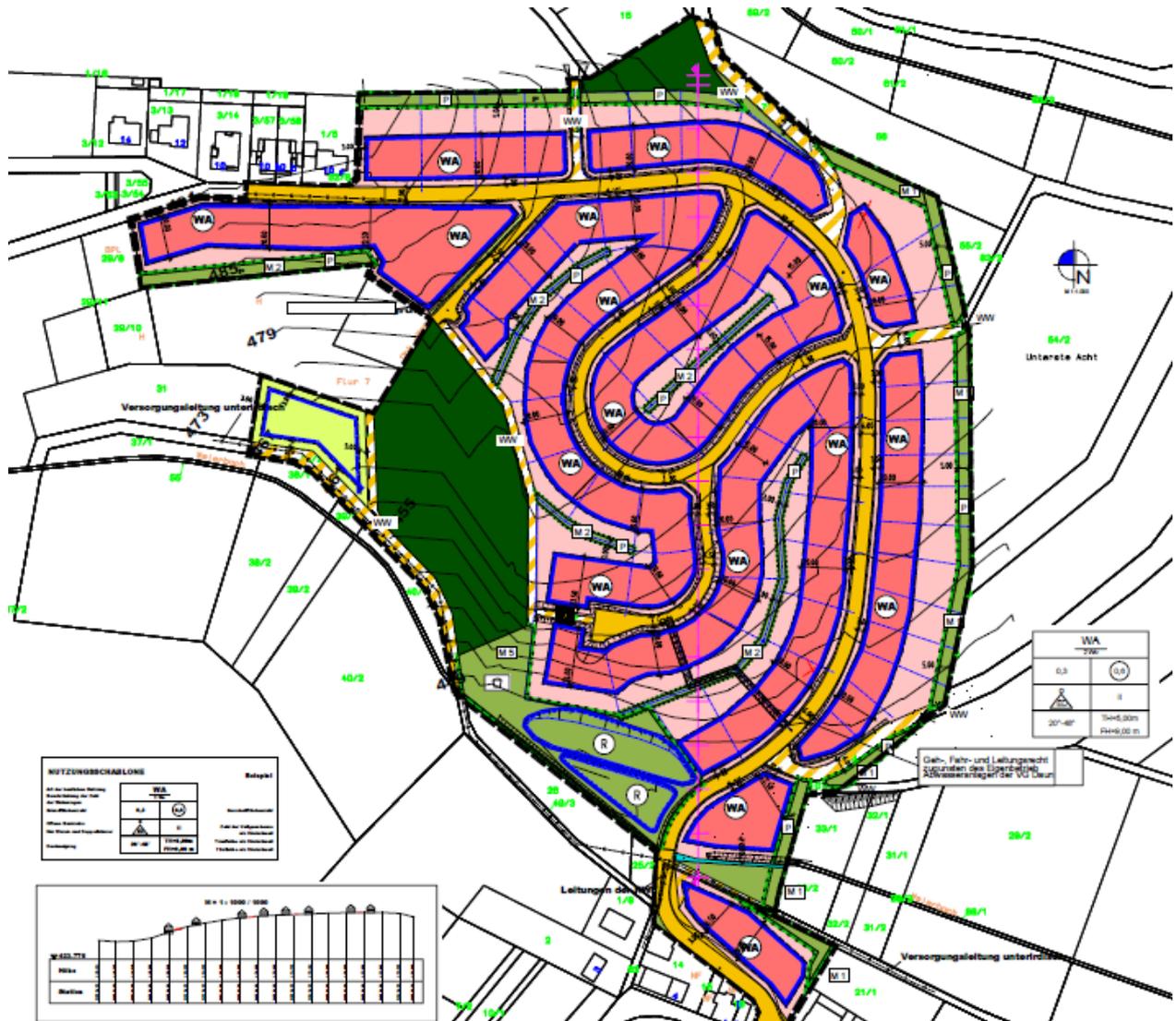
Die Planung erfordert nicht die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und es gibt auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Die sonstigen Plandarstellungen und Textfestsetzungen des Bebauungsplans gelten weiterhin.

2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Vergrößerung der Baufenster

Die Ortsgemeinde möchte den potenziellen Bauherren mehr Gestaltungsspielraum auf ihren Grundstücken lassen. Durch die städtebauliche Konzeption der Schleifenstraßen ergab sich in der Vergangenheit, dass Bauherren bei der Gestaltung und Stellung der Gebäude sehr eingeschränkt waren. Insbesondere Bungalowbauten mit erhöhtem Flächenanspruch waren in ihrer Entwicklung auf verschiedenen Baugrundstücken eingeschränkt. Dies will die Ortsgemeinde nun mit der Erhöhung der Bautiefe von 15,0 m auf 20,0 m bei gleichbleibender Grundflächenzahl verändern.

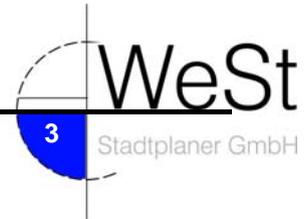


Die Abbildung zeigt die verbreiterten Baufenster auf 20,0 m

In Verbindung mit dieser Festsetzung sollen auch Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein.

Darüber hinaus möchte die Ortsgemeinde auf die Festsetzung einer Traufhöhe komplett verzichten um die oben angesprochenen energetisch günstigen Pultdachhäuser zu ermöglichen. Die Traufhöhe wird ersatzlos gestrichen, wobei die Firsthöhe – hier ist der höchste Teil der Dachfläche gemeint- bei maximal 9,00 m bleibt. Die Höhenentwicklung im Baugebiet wird somit nicht wesentlich verändert. Daraus folgert, dass die Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen ebenfalls gestrichen werden.

In diesem Zusammenhang streicht die Gemeinde sämtliche gestalterische Festsetzungen die das Dach der Gebäude betrifft. Die Dachform und –neigung, die Regelungen zu



Dachaufbauten und die Festlegung der Dachfarben sind nach Meinung der Ortsgemeinde nicht länger haltbar, da Gebäude im Altort keiner dieser Regelungen unterworfen sind und sich hier ein breiter Gestaltungsrahmen entwickelt hat, der auch im Neubaugebiet ‚Auf der Acht‘ von den Bauherrn gewünscht wird.

Die ursprüngliche Planungskonzeption wird durch die 2. Änderung nicht berührt. Die landespflegerische Bilanz des Ursprungsbebauungsplans ist nicht betroffen. Es werden also durch die Planung keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Mehren durch



Die Begründung/Textfestsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes Teilgebiet ‚Auf der Acht‘ – 2. Änderung der Ortsgemeinde Mehren.

Mehren, den

(S)

gez. Josef R i n g

(Ortsbürgermeister)