

GEMEINDE ROIGHEIM



BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "IM WOLFSHAUS"

FASSUNG VOM *12.12.2017*
 18.07.2017

Ausgefertigt:
Roigheim,

Planverfasser
Ing.-Büro Sack & Partner GmbH
Adelsheim - Tauberbischofsheim



.....
Bürgermeister

.....
Dienstsiegel

.....
Planverfasser

INHALTSVERZEICHNIS

Begründung **Seite 2 - 4**

BEGRÜNDUNG ZUR
2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"IM WOLFSHAUS" DER GEMEINDE ROIGHEIM

1. Das Plangebiet liegt im Gemeindeteil Roigheim. Es umfasst einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Im Wolfshaus", welcher in der Sitzung des Gemeinderates am 08.12.1994 als Satzung beschlossen und mit der Bekanntmachung am 27. Januar 1995 in Kraft getreten ist.

2. Das ca. 7,6 ha große Wohngebiet wurde bzw. wird abschnittsweise erschlossen und bebaut. Aktuell stehen den Bauwilligen keine freien Bauplätze zur Verfügung. Das innerörtliche Potenzial ist ebenfalls ausgeschöpft und es können innerorts keine Grundstücke zur Neubebauung von Seiten der Gemeinde erworben werden. Aufgrund der starken Nachfrage wurden im Jahre 2017 noch 8 Bauplätze in einem weiteren Bauabschnitt erschlossen.
Aus gegebenem Anlass soll das Erschließungskonzept überdacht und optimiert werden.
Aus den von der Haupterschließungsstraße abgehenden Stichstraßen mit Wendehammer wird aus topografischen und verkehrstechnischen Gründen verzichtet. Künftig sollen hierfür durch die Verbindung der Stichstraßen Ringstraßen erstellt werden.
Die der Verkehrssicherheit dienende Maßnahme führt zu einer geringeren Belastung und damit zu einer Verbesserung der Wohnqualität.

Gleichzeitig sollen die Baufenster an das geänderte Erschließungskonzept angepasst und eine partielle Neueinteilung von Grundstücken vorgenommen werden.

Die jetzige Planung sieht vor, die Bauvorschriften dem heutigen Stand anzupassen, da die schriftlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften aus dem Jahre 1994 mögliche Bauinteressenten zum Teil stark einengen bzw. Baugenehmigungen nur über eine Vielzahl von Befreiungen möglich sind.

3. Eine Projektrealisierung, d. h. die Aufgabe der Stichstraßen und die Erstellung von Ringstraßen sowie die Verschiebung der Grundstücksgrenzen und Anpassung der örtlichen Bauvorschriften, ist nicht über den Weg der Befreiung möglich, sondern bedarf wegen des Umfangs der Abweichung einer Änderung des Bebauungsplanes.

Da diese jedoch nicht die Grundzüge der Planung berührt, kann sie im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

4. Der Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung erstreckt sich auf die im Lageplan des Ingenieurbüros Sack & Partner vom 18.07.2017 dargestellte Fläche mit einer Gesamtgröße von ca. 5,99 ha.

5. Gegenstand der 2. Bebauungsplanänderung "Im Wolfshaus" sind das modifizierte Erschließungskonzept mit der Planung von Ringstraßen und die hierdurch bedingte Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster).

Im Wesentlichen werden zwei Vollgeschosse zugelassen und die Firsthöhe auf 9,50 m begrenzt. Die Firsthöhe bei Flachdächern ist auf max. 7,50 m festgesetzt. Diese Höhe entspricht dem Maß der möglichen zweigeschossigen Bebauung.

Auf die Festsetzung von Dachneigungen und Dachformen sowie auf die Festsetzung der Firstrichtung wird verzichtet. Es sind alle Dachformen zulässig, um den Grundstückseigentümern bei der Gestaltung der Dachflächen einen Freiraum zu lassen.

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO müssen zu jeder Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück angelegt werden.

Dies ist aufgrund der Gegebenheiten erforderlich.

Durch die im Straßenraum parkenden Fahrzeuge wird die Übersichtlichkeit so reduziert, dass die Sicherheit der Fußgänger und Radfahrer insbesondere der Kinder nicht gewährleistet ist. Zudem muss durch das geringe Angebot des ÖPNV im ländlichen Raum davon ausgegangen werden, dass die meisten Haushalte mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sind.

6. Da sich die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Im Wolfshaus" nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt und der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung Gelegenheit gegeben wird, sich zu der Planung zu äußern, wird gemäß § 13 Abs. 2 Ziffer 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gleichzeitig wird zur Verfahrensbeschleunigung gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB die Auslegung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt.

7. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes berührt nicht die Grundzüge der Planung. Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes "Im Wolfshaus" wird nicht wesentlich beeinträchtigt.
Die Änderung der schriftlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, das modifizierte Erschließungskonzept mit der Planung von Ringstraßen und die Anpassung der Baufenster tangieren keine öffentlichen Belange.
Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.