

Begründung zum Bebauungsplan und zur örtlichen Bauvorschrift „Heckenanger III, 2. Änderung“ im Stadtteil Göttingen

1. Erfordernis der Planung und Verfahrenswahl

Der Bebauungsplan „Heckenanger III, 1. Änderung“ sieht für die Flurstücke 1240/8 und 1240/10 die Bebauung mit einem Doppelhaus an der gemeinsamen Grundstücksgrenze vor. Dies wurde mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes vorgeschrieben, um der Stadt bessere Vermarktungsmöglichkeiten und den Bauherren eine höhere Planungsfreiheit zu ermöglichen. Da das Flurstück 1240/8 jedoch bereits im Vertrauen auf die ursprünglich vorgeschriebene Kettenhausbebauung bebaut wurde und ein Doppelhaus hier nicht mehr sinnvoll umsetzbar ist, ist eine weitere Änderung des Bebauungsplans und die Rückkehr zur Kettenhausbebauung erforderlich. Das Bebauungsplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Planänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Kettenhäusern auf den Flurstücken 1240/8 und 1240/10 geschaffen werden.

3. Inhalt der Planung

3.1 Art der baulichen Nutzung

allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

3.2 Maß der baulichen Nutzung

festgelegt über Grundflächenzahl (0,4), Zahl der max. Vollgeschosse (2) und die Gebäudehöhen

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

abgegrenzt durch straßenrechtliches Anbauverbot an der Kreisstraße und durch Baugrenzen und –linien.

3.4 Grünordnung

Pflanzgebote für eine Randbepflanzung sowie für Bäume auf den Baugrundstücken.

3.5 Baugestaltung

3.6.1 Art der baulichen Nutzung

Um eine größtmögliche Wohnqualität und –ruhe zu gewährleisten, werden Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO, die ansonsten ausnahmsweise zugelassen werden könnten, komplett ausgeschlossen.

3.6.2 Bauweise

Um den Bauherren mehr Planungsfreiheit zu gewährleisten werden teilweise Einzel- und Doppelhäuser sowie eine abweichende Bauweise zugelassen.

3.6.3 Garagen / Carports

Garagen und Carports werden nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Sie müssen im Übrigen im Zufahrtsbereich mindestens 5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Dadurch sollen weitere PKW-Stellflächen auf den Privatgrundstücken geschaffen werden.

3.6.4 Leitungen

Im Hinblick auf die Ortsrandlage des Plangebiets sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen. Dadurch soll eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes durch oberirdische Verdrahtungen vermieden werden.

3.6.5 Dachform / -farben

Um ein harmonisches Anpassen des Plangebiets an die bestehenden angrenzenden Baugebiete zu erreichen, werden dieselben Dachformen und -farben wie in den Bebauungsplänen „Heckenanger“ und „Heckenanger Teil II“ zugelassen.

3.6.6 Stützmauern / Einfriedigungen

Um ein aufgelockertes Straßenbild zu erhalten, sind Einfriedigungen und Stützmauern entlang von öffentlichen Flächen höhenmäßig begrenzt. Dadurch soll sicher gestellt werden, dass entlang den Erschließungsstraßen keine kanalartigen Verbauungen entstehen.

Des Weiteren sind mit Stützmauern und Einfriedigungen Abstände zu öffentlichen Flächen einzuhalten, so dass bei künftigen Maßnahmen an den öffentlichen Flächen aufwändige Sicherungsmaßnahmen für grenzständige Stützmauern und Einfriedigungen ausgeschlossen sind.

3.6.7 Antennen

Hier gilt dasselbe wie bei Versorgungsleitungen. Auf die Ziffer 3.6.4 wird verwiesen.

3.6.8 Werbeanlagen

Die Regelung über Werbeanlagen entspricht den Bestimmungen der Werbeanlagensatzung für Wohngebiete.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (vgl. § 8 Abs. 2 BauGB).

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich liegt bisher im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Heckenanger Teil III, 1. Änderung“.

6. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom, Gas und Telekommunikation erfolgt durch die örtlichen Versorgungsunternehmen. Zur Abwasserbeseitigung sind ausreichend dimensionierte Entwässerungsleitungen vorhanden.

7.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im

beschleunigten Verfahren durchgeführt. Anhaltspunkte für einen Ausschluss des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung des Grundstückes sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB sind somit nicht erforderlich.

Langenau, den 12.03.2024

DS

Daniel Salemi
Bürgermeister