

Bebauungsplan für das Teilgebiet "Hinter der Kirche", 2. Änderung

Städtebauliche Begründung zum Satzungserlass nach § 9 Abs. 8 BauGB

1. Ziel und Zweck (Erforderlichkeit) der Satzung

Im Rahmen des Erlasses einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde in diesem Beteiligungsverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB festgestellt, dass das Flurstück Flur 7 Nr. 99 teilweise dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hinter der Kirche" und teilweise dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet ist. Für das ursprüngliche Flurstück Nr. 6/2 (der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes) war auch bisher keine Nutzung festgesetzt. Durch die Neuordnung des Plangebiets kann für den Teilbereich des neuen Flurstücks Nr. 99 ein zusätzliches Baugrundstück geschaffen werden, was von der Größe her in etwa dem östlichen Nachbargrundstück entspricht. Auch aus Gründen der Rechtssicherheit und der Wahrung der städtebaulichen Ordnung hat der Ortsgemeinderat sich in seiner Sitzung vom 23.02.2000 entschieden, den gesamten östlichen (unbebauten) Bereich dieses Flurstücks dem vorliegenden Bebauungsplan zuzuschlagen. Hierdurch wird auch die Zugehörigkeit dieses Baugrundstücks zur gemeindlichen "Goethestraße" dokumentiert.

Unstreitig handelt es sich bei dem unbebauten Teilbereich des Flurstücks Flur 7 Nr. 99 um ein "Innenbereichsgrundstück", was dem Grunde nach auch ohne Regelungen im Bebauungsplan bebaut werden könnte. Aus diesem Grunde ist auch die Eingriffsregelung nach § 8 Bundesnaturschutzgesetz nicht anzuwenden.

2. Begründung von Festsetzungen

Entsprechend den bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan und dem tatsächlichen Gebietstypus wird auch für den Erweiterungsbereich die Festsetzung "allgemeines Wohngebiet - WA" getroffen. Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung werden im übrigen auch die sonstigen Festsetzungen der östlichen Nachbargrundstücke "2 Vollgeschosse", "offene Bauweise" sowie die übrigen allgemeinen Festsetzungen aus dem ursprünglichen Plan übernommen. Ebenso wurde die Firstrichtung aus Gründen der Einheitlichkeit übernommen.

In Anlehnung an die bisherige Planung werden zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls Baulinie und Baugrenzen festgesetzt. Die Baulinie im nördlichen Bereich ist jedoch gegenüber den östlichen Baugrundstücken um 1 m zurückversetzt, da ansonsten die Bebauung im äußersten westlichen Bereich des "Baufensters" zu nahe an die Goethestraße heranrücken würde; hier beträgt der Abstand aber immer noch 5 m, was im übrigen dann den Festsetzungen der östlichen Baugrundstücke entspricht.

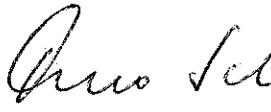
Die Fläche für die Garage wurde wegen der geringeren Höhenlage im östlichen Bereich des Grundstücks festgesetzt.

3. Erschließung

Die Erschließung des Baugrundstücks auf der Teilfläche des Flurstücks Flur 7 Nr. 99 ist gesichert.

Die verkehrsmäßige Zufahrt kann über die "Goethestraße" erfolgen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits im Wesentlichen vorhanden.

Oberweis, ...2.6. Juli 2000
Ortsgemeinde Oberweis


Theo Scholtes
Ortsbürgermeister

