



Gemeinde
Großolbersdorf
Erzgebirgskreis

2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES VORZEITIGEN BEBAUUNGSPLANES

"HEINZEBANKSTRASSE"

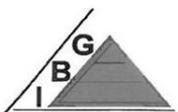


Inhalt:

- Planzeichnung - Teil A
- Textliche Festsetzungen - Teil B
- Begründung - Teil C

Planstand:

Entwurf nach dem Aufstellungsbeschluss Nr. GR 152/01/17 vom 24.01.2017 des Gemeinderates Großolbersdorf.
Planfassung vom 27.03.2017



Ingenieurbüro Gerlach

Tel. (Fax): 037341/3496 (3420)

E-Mail: IB.Gerlach@t-online.de

09430 Drebach
Hauptstraße 2



Gemeinde
Großolbersdorf
Erzgebirgskreis

2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG
DES VORZEITIGEN
BEBAUUNGSPLANES
"HEINZEBANKSTRASSE"

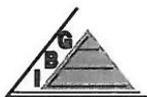
TEIL B:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planstand:

Entwurf nach dem Aufstellungsbeschluss Nr. GR 152/01/17 vom 24.01.2017 des
Gemeinderates Großolbersdorf.

Planfassung vom 27.03.2017



Ingenieurbüro Gerlach

09430 Drebach, Hauptstraße 2 Tel. (Fax): 037341/3496 (3420) E-Mail: IB.Gerlach@t-online.de

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

in Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1 und 1a) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA: gemäß § 4 BauNVO

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen
- (2) Zulässig sind:
 1. Wohngebäude
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 2. sonstige nicht störende Handwerksbetriebe
 3. Anlagen für Verwaltungen
 4. Gartenbaubetriebe

Nicht zugelassen werden die unter Absatz 3 Nr. 5 des § 4 der BauNVO aufgeführten Tankstellen

MI: gemäß § 8 BauNVO

- (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- (2) Zulässig sind:
 1. Wohngebäude
 2. Geschäfts- und Bürogebäude
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 4. sonstige Gewerbebetriebe
 5. Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 6. Gartenbaubetriebe

Unzulässig sind die unter Absatz 2 des § 6 der BauNVO aufgeführten:

- Nr. 7 Tankstellen, ausgenommen sind hiervon Anlagen für den Eigenbedarf
- Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a, Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind

sowie die unter Absatz 3 des § 6 der BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a, Abs. 3 Nr. 2

2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist nach § 19 (4) BauNVO mit den Obergrenzen festgelegt

- im MI GRZ = 0,6
- im WA GRZ = 0,4

2.2 Zulässige Höhen der baulichen Anlage nach § 16 (2) Nr. 4 und § 18 BauNVO

Als Bezugspunkt für die maximalen Firsthöhen dient die Oberkante der fertig ausgebauten Erschließungsstraße (angrenzende Begrenzungslinie), gemessen mittig von der geplanten Grundstückszufahrt. Für das allgemeine Wohngebiet wird die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Ebene 0) genauer definiert unter Punkt II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Punkt 1.1.

3. Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise nach § 22 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet sind Einzel- und Doppelhäuser entsprechend der Nutzungsschablonen zugelassen. Es gilt eine offene Bauweise für WA und MI.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen nach § 23 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und sonstige nach § 6 SächsBauO in den Abstandsflächen von Gebäuden zulässig. Gestattungsfähige bauliche Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig. Davon ausgeschlossen sind im WA pro Wohnhaus ein Gartenhäuschen/Geräteschuppen mit einer max. Grundfläche von 6 m² und einer Terrasse bis zu einer befestigten Fläche von max. 25 m² und einer max. Höhe von 0,9 m über Gelände sowie Zuwegung.

Vorbauten im Sinne § 6 (6) SächsBauO sind nur in Baufeldern zulässig.

4. Garagen, Carports, Stellplätze nach § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

Im Plangebiet sind Garagen / Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Außerhalb der Baufelder ist max. ein befestigter und nicht überdachter Stellplatz zulässig.

Je Wohnung und Wohnhaus sind 2 Stellplätze, auch als Garagen oder als Carports einzelstehend oder an das Hauptgebäude angebaut zu errichten. Für andere Nutzungen gelten für die Stellplätze die Richttabelle der SächsBauO v. 28.5.2004, die auf den privaten Grundstücken zu errichten sind.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes sind höchstens 2 Wohnungen (einschl. Einliegerwohnung) zulässig.

**6. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der
Allgemeinheit eines Erschließungsträgers nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

Die in der Planzeichnung bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der ETW, Telekom, eins energie, der envia, des LASuV und des Abwasserzweckverbandes zu belasten. Mögliche Überfahrten sind nachträglich überfahrbar auszubauen.

**II. Festsetzungen zur Grünordnung nach § 9 (1) Nr. 15, 20, 25 und § 9
(1a) BauGB**

**1. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- 1 - Pflanzgebot 1: in den ausgewählten Flächen im allgemeinen Wohngebiet sind pro Grundstück 3 hochstämmige Laub- oder Obstbäume bis zu 10 m max. Höhe sowie 3 Sträucher bzw. Gehölzer mehrreihig und versetzt anzupflanzen
- 2 - Pflanzgebot 2: Pro 100 m² Fläche ist ein hochstämmiger Laubbaum bis 20 m Höhe in Gruppen mit 4 niedrigeren Bäumen und Gehölzen zum Randbereich anzuordnen.
- 3 - Pflanzgebot 3: Das Pflanzgebot zur Ortsrandeingrünung ist als Feldgehölz zu entwickeln in Form einer lockeren Anpflanzung von einheimischen Baum- und Gehölzgruppen bis max. 10 m Höhe. Dabei sind pro 100 m² Fläche mind. 2 Laubbäume und 6 Gehölze gruppenweise anzupflanzen und die Fläche ist extensiv zu pflegen.
- 4 - Pflanzgebot 4: Pflanzung eines großkronigen Baumes bis 20 m Höhe auf Grün- bzw. nicht zu befestigende Fläche.
- 5 - Pflanzgebot 5: Zur Gestaltung der Grüninsel werden ein großkroniger Laubbaum bis 20 m Höhe in Kombination mit 3 Gehölzen bis max. 5 m Höhe kombiniert. Geringfügige Abweichungen vom eingetragenen Standort sind zulässig.
- 6 - Pflanzgebot 6: Zur Umgrenzung des naturnah zu gestaltenden Regenrückhaltebeckens sind Sträucher geringer Höhe im Abstand von 3,0 m zum Becken umlaufend in Gruppen zu pflanzen. Die übrigen Flächenanteile sind bis zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuräumen.

Für alle Pflanzgebote gilt: Es sind Pflanzen aus nachfolgender Liste einheimischer Gehölzarten zu verwenden. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nach einem evtl. Verlust nachzupflanzen. Bei Gehölzen bis 2,0 m Höhe ist ein Abstand zu Nachbargrundstücken bzw. zur Straße/Weg von 0,5 m einzuhalten. Bei Gehölzen und Bäumen über 2,0 m Höhe vergrößert sich der Abstand auf 2,0 m.

Gehölzfreie Grünflächen, die einer intensiven Nutzung unterliegen (Straßenbegleitgrün) sind mit Landschaftsrasen anzusäen und entsprechend zu pflegen.

Ansonsten sind im Bereich der Grünflächen entlang der Wege und Straßen bevorzugt extensive Gras-, Stauden- und Wildkrautfluren auf abgemagertem Substrat anzulegen.

2. Liste einheimischer Gehölzarten

heimische Gehölze bis 5 m Höhe

Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Cytisus scoparius
Daphne mezereum
Genista germanica
Ligustrum vulgare
Lonicera nigra
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Ribes uva-crispa
Rubus caesius
Rosa canina aggr.
Rosa corymbifera
Rosa dumalis
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Salix aurita
Salix cinerea
Salix purpurea
Salix repens
Salix triandra
Salix viminalis
Sambus racemosa
Viburnum opulus

Zweigr. Weißdorn
Eingr. Weißdorn
Besenginster
Gemeiner Seidelbast
Deutscher Ginster
Gemeiner Liguster
Schwarze Heckenkirsche
Rote Heckenkirsche
Schlehe
Wilde Stachelbeere
Kratzbeere
Hunds-Rose
Hecken-Rose
Graugrüne Rose
Brombeere
Himbeere
Ohr-Weide
Grau-Weide
Purpur-Weide
Kriech-Weide
Mandelweide
Korb-Weide
Traubenholunder
Gemeiner Schneeball

heimische Gehölze 5 bis 10 m Höhe

Corylus avellana
Euonymus europaeus
Malus sylvestris
Prunus padus
Pyrus pyraister
Rhmnus catharticus
Salix caprea
Sambucus nigra

Haselnuss
Pfaffenhütchen
Wild-Apfel
Traubenkirsche
Wildbirne
Kreuzdorn
Sal-Weide
Schwarzer Holunder

heimische Gehölze 10 bis 20 m Höhe

Acer campestre
Betula pubescens
Carpinus betulus
Prunus avium
Salix fragilis
Sorbus aucuparia
Taxus baccata

Feldahorn
Moorbirke
Hainbuche
Vogel-Kirsche
Bruch-Weide
Eberesche
Eibe

heimische Gehölze über 20 m Höhe

<i>Abies alba</i>	<i>Tanne</i>
<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitzahorn</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Bergahorn</i>
<i>Alnus glutinosa</i>	<i>Schwarz-Erle</i>
<i>Betula pendula</i>	<i>Hänge-Birke</i>
<i>Fagus sylvatica</i>	<i>Rot-Buche</i>
<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Gemeine Esche</i>
<i>Picea abies</i>	<i>Fichte</i>
<i>Pinus sylvestris</i>	<i>Gemeine Kiefer</i>
<i>Populus nigra</i>	<i>Schwarz-Pappel</i>
<i>Populus tremula</i>	<i>Zitter-Pappel</i>
<i>Quercus petraea</i>	<i>Trauben-Eiche</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Stiel-Eiche</i>
<i>Salix alba</i>	<i>Silber-Weide</i>
<i>Tilia platyphyllos</i>	<i>Sommer-Linde</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winter-Linde</i>
<i>Ulmus glabra</i>	<i>Berg-Ulme</i>
<i>Ulmus laevis</i>	<i>Flatter-Ulme</i>
<i>Ulmus minor</i>	<i>Feld-Ulme</i>

3. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

3.1 Fläche innerhalb des Bebauungsplanes:

- naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens, zusätzlich Pflanzgebot 6
- Gestaltung der öffentlichen Grünfläche durch Gehölzbepflanzung (Pflanzgebot 2)

3.2 Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

- Ersatzmaßnahme 1 - Gehölzaufforstung auf angrenzenden Restflächen
- Ersatzmaßnahme 2 - Renaturierung Wiesengrundbach im Bereich der Verrohrung
- Ersatzmaßnahme 3 - Gehölzbepflanzung (Pflanzgebot 2) auf Flurstück Nr. 517/25 als Ersatz für den Wegfall der Gestaltungsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereiches (siehe Begründung Pkt. 6)

Zuordnungsfestsetzung für externen Ausgleich:

Für die Eingriffe im Bebauungsplangebiet erfolgt zusätzlich zu 3.1 die Festsetzung von folgenden Ausgleichsflächen und –maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes:

Maßnahmeplan für Ersatzmaßnahme 1 : Lageplan mit Ersatzflächen für Umwandlung von Intensivgrünland in Gehölzflächen als Anlage 3 der Begründung der 1. Änderung zum Bebauungsplan

Maßnahmeplan für Ersatzmaßnahme 2 : Erläuterungen Revitalisierung Wiesengrundbach in Großsolbersdorf - Öffnung der Verrohrung - als Anlage 4 der Begründung der 1. Änderung zum Bebauungsplan

Maßnahmeplan für Ersatzmaßnahme 3: Auf der Planzeichnung zur 2. vereinfachten Änderung wurde die Ersatzpflanzfläche gleicher Größe mit Pflanzgebot gekennzeichnet

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 (2) SächsBauO – örtl. Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen nach § 89 (1) Nr. 1 SächsBauO

1.1 Höheneinordnung der Gebäude

WA:

OK Fb EG (Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss) = Ebene 0
zwingend 0,0 m bis 1,0 m über OK vorh. Geländehöhe

Bezugspunkt der Festsetzungen ist die gemittelte Höhe des Geländes mittig zwischen den Schnittpunkten der Nachbargrenzen des jeweiligen Baugrundstückes senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie

Ausnahme: Für das nördlichste Grundstück im WA gilt als Bezugshöhe für OK Fb EG die Höhe der Erschließungsstraße mittig im Zufahrtsbereich des Grundstückes. Des Weiteren soll hier mit Geländeauffüllungen bis zu 1,0 m an der nördlichen (hangseitigen) Gebäudeseite sichergestellt werden, dass das Dach- und Oberflächenwasser an die Leitung in der Erschließungsstraße angeschlossen werden kann.

1.2 Dächer

WA:

Es sind Sattel-, Walm- und Pultdächer mit einer Dachneigung von $\geq 10^\circ$ zulässig

MI:

Es sind Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu 45° zulässig

Dachbeläge:

Ausgeschlossen sind die „bunten“ Farben wie blau, grün, gelb, violett sowie stark reflektierende und glänzende Materialien.

Zulässig sind Einzelgauben als Giebel-, Spitz-, Schlepp- oder Flachgauben; max. Gaubenlänge bis $\frac{1}{2}$ Dachlänge. Andere Gaubenformen sind nicht zulässig.

1.3 Fassaden

Vorbauten wie Erker / Balkone / Wintergärten sind nur innerhalb der Baufelder zulässig.

Ausgenommen sind Klinkerfassaden und stark reflektierende, glänzende und grelle Materialien.

1.4 Nebengebäude

Nebengebäude und Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut sind, sind in Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen.

1.5 Gelände

Böschungen und befestigte Stützmauern / Terrassierungen und Stufenabfolgen im Grundstück sind jeweils bis 1,50 m Höhe zulässig.

2. Einfriedungen nach § 89 (4) Nr. 1 SächsBauO

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes, an der Anliegerstraße und am Fußweg, sind als Einfriedung Zäune bis zu 1,20 m max. Höhe zulässig.

Die Einfriedungen im WA und MI sind zwingend 0,50 m von den Straßenbegrenzungslinien zu errichten, falls nicht Fußweg, Freihaltezone oder Parkflächen angrenzen.

3. Stellplätze, Zufahrten, Wege

Stellplätze, Zufahrten, Wege im unbelasteten Bereich sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

IV. Hinweise

1. Archäologische Ausgrabungen nach § 20 SächsDSchG

Bei allen Erdarbeiten (nach § 14 SächsDSchG genehmigungspflichtig) können jederzeit archäologische Funde auftreten. Solche sind von vornherein als geschützt zu betrachten.

Daraus ergeben sich folgende Forderungen:

- a) Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, Brunnen, Keller, Fundamente u.a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.
- b) Der Passus unter a) ist schriftl. im Wortlaut bei den Flächenerschließungen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muss an der Baustelle vorliegen.
- c) Der Passus unter a) ist schriftl. im Wortlaut stets Einzelbauherren zu übermitteln und muss an den Baustellen ihrer mit Erdarbeiten beauftragten Firma vorliegen.

2. Kontaminierung des Baugrundes

Sollte im Zuge der Erd- und sonstigen Bauarbeiten ein bisher unbekannter Kontaminierungsherd (z.B. verdeckte Deponie, Ablagerung unbekannter Stoffe, Verkippung von Chemikalien, Mineralölinsele u.ä.) berührt oder angeschnitten werden, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich Sicherungsmaßnahmen aus der Sicht der Arbeitssicherheit einzuleiten. Die zuständigen Umweltbehörden sind umgehend in Kenntnis zu setzen.

3. Baugrunduntersuchungen

Werden im Rahmen der erforderlichen Baugrunduntersuchungen Bohrungen abgeteuft, ist die geltende Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt und Geologie gemäß § 4 Lagerstättengesetz (vgl. Sächsisches Amtsblatt Nr. 48 vom 29.11.2001) zu beachten.

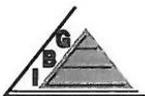


Gemeinde
Großolbersdorf
Erzgebirgskreis

2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG
DES VORZEITIGEN
BEBAUUNGSPLANES
"HEINZEBANKSTRASSE"

TEIL C:
BEGRÜNDUNG

Planfassung vom 27.03.2017



Ingenieurbüro Gerlach

09430 Drebach, Hauptstraße 2 Tel. (Fax): 037341/3496 (3420) E-Mail: IB.Gerlach@t-online.de

Teil C: BEGRÜNDUNG

VORBEMERKUNG

Die Begründung gilt im Zusammenhang mit der Begründung zur 1. Änderung zum vorzeitigen Bebauungsplan „Heinzebankstraße“ (Planfassung vom 05.06.2008, redaktionell geändert am 13.01.2009), da hier nur auf die geänderten Festlegungen eingegangen wird. Die übrigen Festsetzungen der 1. Änderung haben weiterhin Bestand.

INHALT

1. LAGE- UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH,ÜBERSICHTSPLAN	Seite 2
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	Seite 2
1.2 Übersichtsplan	Seite 2
2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	Seite 3
2.1 Flächennutzungsplan	Seite 3
2.2 Bebauungsplan	Seite 3
2.3 Verfahrensstand	Seite 3
3. BESTANDSSITUATION	Seite 3
3.1 Städtebauliche Situation	Seite 3
3.2 Infrastrukturelle Situation	Seite 3
4. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE	Seite 3
5. INHALT DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	Seite 4
5.1 Überbaubare Grundstücksfläche	Seite 4
5.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen	Seite 4
5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Seite 4
5.4 Stellung baulicher Anlagen	Seite 4
6. AUSWIRKUNGEN D. ÄNDERUNGEN / PLANUNGSRELEVANTE BELANGE	Seite 4
6.1 Naturschutz und Landschaftspflege	Seite 4
6.2 Einstufung der Änderungen	Seite 4
6.3 Planverfahren	Seite 4
7. SONSTIGE UND NACHRICHTLICHE ÄNDERUNGEN	Seite 5

ANLAGE

Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 18.01.2017

**2. Änderung des vorzeitigen Bebauungsplanes
„Heinzbankstraße“ im vereinfachten Verfahren**
Planfassung vom 27.03.2017

Teil C
Begründung
Seite 2 von 5

1. LAGE- UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, ÜBERSICHTSPLAN

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

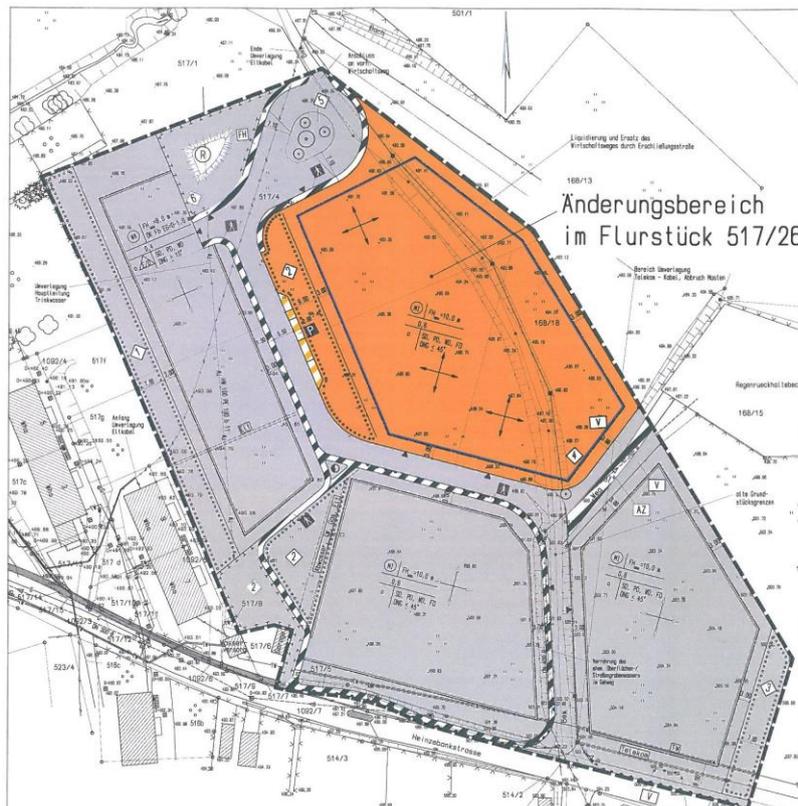
Das Gebiet des Bebauungsplanes „Heinzbankstraße“ umfasst eine Fläche von ca. (19390 m²) 1,94 ha. Es setzt sich zusammen aus den Flurstücken

- 517/17
- 517/18
- 517/19
- 517/20
- 517/21
- 517/26
- 517/27
- 168/19
- Teil von 168/20
- Teil von 1092/1

der Gemarkung Großolbersdorf

1.2 Übersichtsplan

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches sowie des von der 2. Änderung betroffenen Abschnittes (bunt) sind im nachfolgenden Planausschnitt gekennzeichnet (Plan vor 2. Änderung unmaßstäblich verkleinert).



2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Großolbersdorf ist im Besitz eines unbestätigten Flächennutzungsplanes, so dass es sich bei den daraus zu entwickelnden Plänen um vorzeitige Bebauungspläne (§ 8 Abs. 4 BauGB) handelt.

2.2 Bebauungsplan

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Heinzebankstraße“ der Gemeinde Großolbersdorf wurde am 18.06.2008 durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen. Mit Veröffentlichung im Amtsblatt wurde der Bebauungsplan am 28.01.2009 rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan setzt neben den notwendigen Erschließungsflächen, verschiedenen öffentlichen Grünflächen überwiegend Mischgebietsflächen und eine Fläche für ein allgemeines Wohngebiet mit diversen Baugrenzen fest.

3. BESTANDSSITUATION

3.1 Städtebauliche Situation

Die Flächen des Plangebietes sind inzwischen entsprechend den Festsetzungen der 1. Änderung des vorzeitigen Bebauungsplanes zu über 50% bebaut; vollständig im Bereich des allgemeinen Wohngebietes und im unmittelbar süd-westlich daran angrenzenden Mischgebiet. Die Flächen im nördlichen und im süd-östlichen Mischgebiet sind noch unbebaut.

3.2 Infrastrukturelle Situation

Von der Kreisstraße 8170 (Scharfenstein - Heinzebank) führt die fertiggestellte baugebietsinterne Erschließungsstraße „Am Mühlteich“ bis zum Wendekreis neben dem ebenfalls realisierten Regenrückhaltebecken mit Fußweg, Parkflächen sowie im Erdreich verlegten Medien (Elt, Trinkwasser, Telefon, Abwasser).

4. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Für das nördliche Mischgebiet besteht Bedarf an mehreren und teilweise kleineren Grundstücken ohne die festgelegten Vorgaben zur Bepflanzung. Die bebaubare Fläche soll durch Verschiebung der Baugrenze Richtung Erschließungsstraße vergrößert werden. Damit einhergehend entfallen der als Gestaltungsmaßnahme deklarierte Pflanzstreifen und die 4 Längsaufstellparkplätze entlang der Straße gegenüber dem allgemeinen Wohngebiet. Infolge dessen können an dieser Stelle die gewünschten Zufahrten realisiert werden.

5. INHALT DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Überbaubare Grundstücksfläche

In der Planzeichnung wird die Baugrenze im nördlichen Mischgebiet auf einen Abstand von bisher 11,0 m auf 3,0 m parallel zur Straße gegenüber dem allgemeinen Wohngebiet festgesetzt.

5.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der als Gestaltungsmaßnahme deklarierte 9,0 m breite Grünstreifen mit Pflanzgebot zwischen dem nördlichen Mischgebiet und dem allgemeinen Wohngebiet entfällt.

Alternativ erfolgt die Umsetzung des Pflanzgebotes 2 auf einer Fläche identischer Größe außerhalb, jedoch angrenzend an den Geltungsbereich (Flurstück Nr. 517/25).

5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die öffentlichen Parkflächen, 4 Stellplätze zwischen allgemeinem Wohn- und Mischgebiet, entfallen.

5.4 Stellung baulicher Anlagen

In der Planzeichnung werden für das nördliche Mischgebiet keine Vorgaben mehr zur Hauptfirstrichtung festgelegt. Alle sonstigen Festsetzungen der 1. Änderung des vorzeitigen Bebauungsplanes bleiben bestehen.

6. AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNGEN / PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

6.1 Naturschutz / Landschaftspflege

Während mit dem Wegfall der Parkflächen weniger Bodenfläche versiegelt wird, soll der liquidierte 9,0 m breite Pflanzstreifen mit Pflanzgebot in gleicher Größe an anderer Stelle realisiert werden, so dass ein Ausgleich zustande kommt. Hierfür wird das gemeindeeigene Flurstück Nr. 217/25 zwischen Abfluss aus dem Regenrückhaltebecken und dem Weg hinter dem Wendekreis herangezogen. Mit einer bepflanzbaren Fläche von 466,0 m² entspricht es der ursprünglichen Pflanzstreifenfläche (465,0 m²) im nördlichen Mischgebiet und fügt sich lagebedingt nahtlos in die grünordnerische Ersatzmaßnahme 1, der Ausbildung eines Grüngürtels um das Plangebiet, ein. Erhebliche Auswirkungen auf Umweltbelange sind mit dieser Verlagerung nicht zu erwarten.

6.2 Einstufung der Änderungen

Die Grundzüge der bisherigen Planung bleiben mit den Festsetzungen der 2. Änderung erhalten. Die Auswirkungen der Änderungen sind marginal und räumlich begrenzt.

6.3 Planverfahren

Da durch die beantragte 2. Änderung die Grundzüge des Bebauungsplanes „Heinzebankstraße“ nicht berührt, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b genannten Schutzgüter bestehen, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch Anwendung finden.

**2. Änderung des vorzeitigen Bebauungsplanes
„Heinzebankstraße“ im vereinfachten Verfahren**
Planfassung vom 27.03.2017

Teil C
Begründung
Seite 5 von 5

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Der Aufstellungsbeschluss für die 2. vereinfachte Änderung des vorzeitigen Bebauungsplanes „Heinzebankstraße“ wurde im Gemeinderat Großolbersdorf am 24.01.2017 gefasst. Die Öffentlichkeit ist nach § 13 Abs. 2, Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Die berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 13 Abs. 2, Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

7. SONSTIGE UND NACHTRÄGLICHE ÄNDERUNGEN

Die aktuellen Flurstücke - Flurstücksgrenzen inkl. Bezeichnung - wurden gemäß beiliegendem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 18.01.2017 in die Planzeichnung übertragen.