

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Freudenburg

Teilgebiet „Steffensbungert“

1. Änderung

Begründung

(Städtebau)

Dipl.-Ing. H.-P. Stolz
Stadtplaner SRL
Maarstr. 25
54292 Trier

Tel.: 0651/24026
eMail: Stolz.Kintzinger@t-online.de

Juli 2001

INHALTSÜBERSICHT

Seite

1. Allgemeines	3
1.1 Vorbemerkung	3
1.2 Gebietsabgrenzung	3
2. Landespflege / Wasserwirtschaft.....	3
3. Darlegung zum städtebaulichen Entwurf	3
3.1 Allgemeines	3
3.2 Geplante Änderung	4
4. Abwägung	4
5. Flächenbilanz	5

1. ALLGEMEINES

1.1 Vorbemerkung

Die Bebauungsplanänderung befaßt sich lediglich mit den textlichen Festsetzungen.

Hintergrund für die Änderung ist der Wunsch der Gemeinde, die textlichen Festsetzungen mehr auf die vorliegenden Wünsche der Bauinteressenten auszurichten. Weil gegen den Erwartungen die Baulandfrage doch nicht allzu stark ausfällt, ist die Gemeinde bemüht, aus wirtschaftlichen Gründen dennoch möglichst viele Baustellen zu veräußern. Aus diesem Grund möchte die Gemeinde die Textlichen Festsetzungen den vorliegenden Wünschen entsprechend lockern.

Die Gebietsaufteilung und die zulässigen Nutzungen bleiben bestehen. Die wesentlichen Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Die Änderung soll daher im vereinfachten Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

1.2 Gebietsabgrenzung

Die Abgrenzung des rechtskräftigen B-Plans wird nicht verändert.

2. LANDESPFLEGE / WASSERWIRTSCHAFT

Landespflege und Wasserwirtschaft sind von den Änderungen nicht betroffen.

3. DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF

3.1 Allgemeines

Durch die vorliegenden Wünsche der Bauinteressenten bezüglich mehr gestalterischen Spielraum bei der Planung der Gebäude ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Änderung bezieht sich nur auf die textlichen Festsetzungen. Betroffen sind dabei die folgenden Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Teil B der Textfestsetzungen)

3.2 Geplante Änderung

Textfestsetzung B2:

Der zulässige Dachüberstand des Ortsganges wird von 30 cm auf max. 70 cm erweitert, der Überstand der Traufe von 40 cm auf max. 60 cm.

Die enge Begrenzung der Überstände zielte auf die Anpassung der Neubauf Flächen an die ursprüngliche Bauweise in der Altortslage. Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zum eigentlichen Ortskern war diese Abhängigkeit den bisherigen Bauinteressenten kaum zu vermitteln. Die Gemeinde sieht die Änderung als notwendig an.

Textfestsetzung B5:

Durch die Festsetzung einer Mindest- und Maximalhöhe für die Traufe im Bereich Ziffer 2 (Mischgebiet) sollte das direkte Nebeneinander von zweigeschossiger Bebauung und eingeschossiger „Bungalow-Bauweise“ verhindert werden. Um auch hier den Wünschen der Bauinteressenten nach einer flexibleren Bebauung gerecht zu werden soll die Mindesthöhe der Traufe auf 3.75m reduziert werden.

Textfestsetzung B6:

Bezüglich einer flexibleren Nutzung der Dachgeschosse sollen Dachaufbauten(Dachgauben) generell als Einzelgauben bis 2,0 m Breite zugelassen werden. Auf die Einschränkung, daß Dachaufbauten in diesem Bereich nur bei eingeschossiger Bauweise zulässig sind, soll verzichtet werden. Eine negative Beeinflussung des Ortsbildes hierdurch, wird durch die Gemeinde nicht gesehen.

Textfestsetzung B7:

Aufgrund der Nachfrage sollen auch Holzhäuser in Vollstammbauweise zugelassen werden.

Die übrigen textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plan „Steffensbungert“ bleiben bestehen.

Darüber hinaus erfolgt lediglich eine redaktionelle Anpassung an veränderte Rechtsgrundlagen in der Verfahrensleiste.

4. ABWÄGUNG

Die eingegangenen Anregungen aus dem gemeinsamen TÖB und Offenlegungsverfahren wurden eingehend mit Gemeinde und im Gemeinderat erörtert. Danach wurde vom Gemeinderat beschlossen:

wird bei Bedarf ergänzt

5. FLÄCHENBILANZ

Die Erstellung einer Flächenbilanz kann entfallen, es ist keine Änderung der Plangebietsfläche vorgesehen.

Freudenburg, den

.....
Ortsbürgermeister