

BEGRÜNDUNG

zur 1. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Scholfeld" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Rudersdorf

01. Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung

Der Bauausschuss der Gemeinde Wilnsdorf hat in seiner Sitzung am 16.11.2000 für die 1. qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Scholfeld" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Rudersdorf, den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 u. 4 BauGB sowie die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB dahingehend beschlossen, den Grundstücken geländebedingt generell die Möglichkeit zur Errichtung eines 2. Vollgeschosses zu gewährleisten und hierzu die Geschossflächenzahl (GFZ) zu erhöhen sowie für die Grundstücke südlich der großflächigen Einzelhandelsbetriebe die Grundflächenzahl (GRZ) zur besseren Ausnutzbarkeit der Flächen geringfügig heraufzusetzen.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Bebauungsplanänderung kann auf die vorzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Zuge der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

02. Planungsgrundlagen

Grundlage der Planung ist der Ursprungsbebauungsplan Nr. 3 „Scholfeld“, der am 09.09.1998 Rechtsverbindlichkeit erlangt hat.

03. Plangebiet

a) Lage der Änderungsbereiche

Die Änderung erfasst alle für eine wohnbauliche Nutzung im Baugebiet "Scholfeld" vorgesehenen Grundstücke der Gemarkung Rudersdorf, Flur 14, Flurstücke: 702, 706 – 712, 714 – 727, 739 – 743, 748 – 750, 753 – 777, 780 – 792 u. 794 – 816.

04. Inhalt der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 3 "Scholfeld" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Rudersdorf, setzt überwiegend "allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO mit einer Grund- und Geschossflächenzahl von 0,3 sowie ein Vollgeschoss fest, wobei ausnahmsweise ein Geschoss mehr zugelassen werden kann, wenn durch Hanglage bedingt das Kellergeschoss der Gebäude auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen ist.

Nach Prüfung von mittlerweile vorliegenden Bauunterlagen wurde festgestellt, dass bei vielen Grundstücken im Plangebiet, insbesondere solchen, die talseits der Erschließungsstraßen

liegen, aufgrund der Höhenlage der jeweiligen Erschließungsstraße und der teilweise starken Hanglage das Kellergeschoss zwangsläufig zum Vollgeschoss wird.

Da hierdurch die Geschossfläche des Kellergeschosses komplett auf die Gesamtgeschossfläche des Gebäudes anzurechnen ist, wird die bisher festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,3 in fast allen Fällen erheblich überschritten.

Der Bebauungsplan Nr. 3 "Scholfeld" soll daher in den wohnbaulich genutzten Bereichen so geändert werden, dass bei einer ausnahmsweise zulässigen zweigeschossigen Bebauung die Geschossflächenzahl von 0,3 auf 0,6 erhöht wird.

Höhenmäßig ergeben sich gegenüber den bisherigen Festsetzungen keine Änderungen.

Zudem soll die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke unmittelbar südlich der großflächigen Einzelhandelsbetriebe, auf denen die Ansiedlung weiterer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe ermöglicht werden soll, durch Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 verbessert werden, da ansonsten eine wirtschaftliche Bebauung der Grundstücke für eine gewerbliche Nutzung nicht gewährleistet ist.

Alle anderen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes bleiben unverändert bestehen.

Zusätzliche Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen werden durch die Bebauungsplanänderung nicht erforderlich, da im überwiegenden Planbereich keine weiteren Geländeversiegelungen vorgenommen werden und die geringfügige Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) in dem flächenmäßig untergeordneten Teilbereich unmittelbar südlich der großflächigen Einzelhandelsbetriebe unerheblich ist.

Diese Begründung ist Bestandteil der 1. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Scholfeld" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Rudersdorf.

Aufgestellt:

57234 Wilnsdorf, 15.07.2003

Gemeinde Wilnsdorf

- Bauamt -

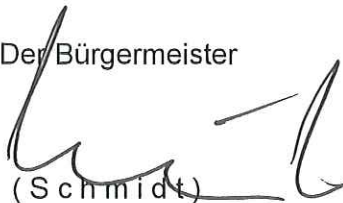

(Klöckner)

Die Begründung zur 1. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Scholfeld" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Rudersdorf, hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 11.08.2003 bis einschl. 11.09.2003 öffentlich ausgelegen.

Wilnsdorf, den 07.11.2003



Der Bürgermeister


(Schmidt)

Die Begründung zur 1. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Scholfeld" der Gemeinde Wilnsdorf, Ortsteil Rudersdorf, hat der Rat der Gemeinde Wilnsdorf in seiner Sitzung am 25.09.2003 beschlossen.

Wilnsdorf, den 07.11.2003




Bürgermeister


Schriftführer