

# STADT ENGER

## 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Meller Straße“

### Begründung

#### 1. Allgemeines

Die Stadt Enger beabsichtigt, den seit dem 06.09.1993 in seiner 1. Änderungsfassung rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 57 „Meller Straße“ gem. § 13 BauGB i. V. m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), im vereinfachten Verfahren zu ändern.

#### 2. Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes erfasst östlich der „Sattelmeierstraße“ das Grundstück Gemarkung Enger, Flur 9, Flurstück 189.

#### 3. Erforderlichkeit der Planänderung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 hatte zum Ziel, die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche durch Überplanung störender gewerblicher Nutzungen zwischen „Meller- und Wigbertstraße“ verbindlich als reines bzw. allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Darüber hinaus wurden zum Maß der baulichen Nutzung Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen zur Errichtung von 1- bzw. 2-geschossigen Wohnhäusern zzgl. der notwendigen Infrastruktureinrichtungen, wie z.B. Kinderspielplatz aber auch zur Regelung von Pflanzgeboten sowie privaten Grünflächen getroffen.

Der bei Aufstellung des Bebauungsplanes vorhandene Gartenbaubetrieb blieb als Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Ziff. 4 BauNVO in diesem Baugebiet allgemein nach § 1 Abs. 7 Ziff. 2 BauNVO zulässig. Die übrigen im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Ausnahmen wurden nach § 4 Abs. 3 ausgeschlossen.

Der derzeitige Betreiber des Gartenbaubetriebes will den Betrieb aufgeben und stattdessen die bisher nicht zu überbauenden Flächen als Standort des Gartenbaubetriebes einer Bebauung mit Sicherung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes von der „Sattelmeierstraße“ zuführen.

#### 4. Änderung der Festsetzung des Bebauungsplanes

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 57 ist für das Flurstück 189 die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Ziff. 4 BauNVO zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Östlich der „Sattelmeierstraße“ ist in einer Tiefe von ca. 35 m eine überbaubare Grundstücksfläche, gefasst durch Baugrenzen, festgesetzt. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Pflanzgebote festgesetzt.

Zur Änderung wird die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Ziff. 4 BauNVO aufgehoben. Somit werden im allgemeinen Wohngebiet die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO insgesamt ausgeschlossen. Zum Maß der baulichen Nutzung wird eine überbaubare Grundstücksfläche in einer Tiefe von ca. 90 m festgesetzt. Der verbleibende Bereich wird als private Grünfläche mit Pflanzgeboten festgesetzt. Die übrigen Darstellungen, wie Grundflächenzahl, Dachneigung, Drenpelhöhe, Dacheindeckung pp. werden nicht geändert.

#### 5. Wesentliche Auswirkungen durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57

Für das Grundstück Gemarkung Enger, Flur 9, Flurstück 189 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass es sich um eine vereinfachte Änderung i. S. des § 13 BauGB handelt.

Enger, den 02.04.2001

STADT ENGER

- Der Bürgermeister -

Im Auftrage



(Flakowski)