

Stadt Enger
Bebauungsplan Nr. 48 "Am Kleinbahnhof"

Begründung zur 2. vereinfachten Änderung

Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar südlich an die Kreuzung Spenger Straße/Bahnhofstraße an und wird im Norden durch die Spenger Straße, im Osten durch die Bahnhofstraße, im Süden durch den Bolldambach und im Westen durch die westliche Grenze der Flurstücke 189 und 593, alle Flur 12, Gemarkung Enger, begrenzt.

Der engere Kreuzungsbereich stellt sich derzeit sehr vielfältig - bezogen auf Nutzung, Gestaltung und das Alter der vorhandenen Bausubstanz - dar, ohne daß - mit Ausnahme des östlich der Bahnhofstraße gelegenen Hallenbaues - städtebaulich ein Maßstabsbruch entsteht. Die Höhe der in der Umgebung vorhandenen Gebäude entspricht überwiegend der Höhe von 3 - 4 Normalgeschossen.

Unter Berücksichtigung der in Stadtkernnähe hohen Lagegunst für Wohnnutzungen, städtebaulich angestrebter maßvoller Verdichtung und der im Umfeld vorhandenen Höhenentwicklung wird deshalb - abweichend von der bisherigen Festsetzung von max. 2 Vollgeschossen - ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit 3 Vollgeschossen plus einem Staffelgeschoß und einer geringfügig erweiterten überbaubaren Grundstücksfläche für die Flurstücke 215, 216, 217, alle Flur 12, festgesetzt. Zur Stärkung des Wohngebietscharakters werden die nach der Baunutzungsverordnung möglichen Ausnahmen weiterhin ausgeschlossen.

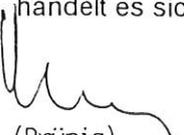
Die zulässigen Planvorhaben auf den vorgenannten Grundstücken sollen sich durch die äußere Erscheinungsform städtebaulich in die Umgebungsbebauungen einfügen. Deshalb werden für die Außenwandflächen Spritz- und Kratzputze als zulässige Materialien festgesetzt. In Abweichung der bisherigen Festsetzung für die ausschließliche Zulässigkeit von Satteldächern sind nunmehr auch zusätzlich Walmdächer zulässig.

Für die Baugrundstücke Bahnhofstraße 52/54 und Spenger Straße Nr. 7 bleiben die Planfestsetzungen unverändert. Zur Rechtsklarheit ist an der östlichen Grenze des letztgenannten Baugrundstückes das Planzeichen zur Abgrenzung des Maßes für die unterschiedlichen Nutzungen eingetragen.

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen, Freiflächen, Einfriedigungen sowie zum Schallschutz nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 48 "Am Kleinbahnhof" der Stadt Enger haben weiterhin Bestand.

Die notwendigen Stellplätze bzw. Garagen sind im Allgemeinen Wohngebiet auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen.

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, handelt es sich um eine vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB.


(Brünig)
Stadtdirektor

