

# **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 57 „Meller Strasse“** **- vereinfachte 3. Änderung-**

## **Ortsteil Enger**

Änderungsgebiet nordöstlich des Frieda-Nadig-Weges / östlich der Sattelmeierstrasse.

**Verfahrensstand:                      Satzungsfassung**

### **1. Allgemeines**

Auf dem Flurstück 430, nordöstlich des Frieda-Nadig-Weges, ist ein Baufenster gem. Bebauungsplan bis zur Sattelmeierstrasse hin vorgesehen. Auf dem Flurstück 190 endet das Baufenster 6,00 m parallel zur Sattelmeierstrasse.

Durch die Bebauungs- und Grundstücksverhältnisse ergibt sich ein Baugrundstück gebildet aus einer Teilfläche aus dem Flurstück 430 und einer Teilfläche aus dem Flurstück 190. Der „dreieckige“ Zuschnitt dieser Teilfläche beschneidet die 2 Baufenster in der Art, dass eine Bebaubarkeit unmöglich wird.

Der Bebauungsplan soll nun so geändert werden, dass in diesem Bereich (östlich der Sattelmeierstrasse) ein neues Baufenster entsteht. Die bebaubare Fläche dieses im beigefügten Plan dargestellten Baufensters ist insgesamt kleiner als die vorher zur Verfügung stehenden Flächen. Nur so kann jedoch eine Bebaubarkeit zur Abrundung des Baugebietes zur Sattelmeierstrasse gewährleistet werden.

### **2. Abgrenzung des Änderungsbereiches**

Der räumliche Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes erfasst östlich der Sattelmeierstrasse das Grundstück Gemarkung Enger, Flur 9, Flurstück 190 und 430.

### **3. Erforderlichkeit der Planänderung**

Um in dem dargestellten Planbereich östlich der Sattelmeierstrasse die Teilflächen aus Flurstück 430 und Flurstück 190 der Bebauung zuführen zu können, müssen die bebaubaren Bereiche in diesem Planbereich geändert werden. Für diese Teilfläche wird ein neues Baufenster festgelegt. Die Gesamtfläche dieses Baufensters ist deutlich geringer als die Restflächen der vorhandenen bebaubaren Flächen.

### **4. Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Zum Maß der baulichen Nutzung wird für diesen Teilbereich eine überbaubare Grundstücksfläche in einer Tiefe von ca. 20 m, reduzierend parallel zur Sattelmeierstrasse auf ca. 10 m, und einer Nord-Südtiefe von ca. 20 m vorgesehen.

Der verbleibende Bereich wird als private Grünfläche festgesetzt. Die übrigen Darstellungen wie Grundflächenzahl, Dachneigung, Drenpelhöhe, Dacheindeckung etc. werden nicht geändert.

### **5. Wesentliche Auswirkungen durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57**

Für das Grundstück Gemarkung Enger, Flur 9, Flurstück 190 u. 430 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass es sich um eine vereinfachte Änderung i. S. des § 13 BauGB handelt.

Es wird bestätigt, dass diese Begründung Gegenstand des Satzungsbeschlusses vom 18.06.2007 ist.

Enger, den 28.06.2007

STADT ENGER  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag



Eckhard Assler

( )  
(  
  
(  
( )