

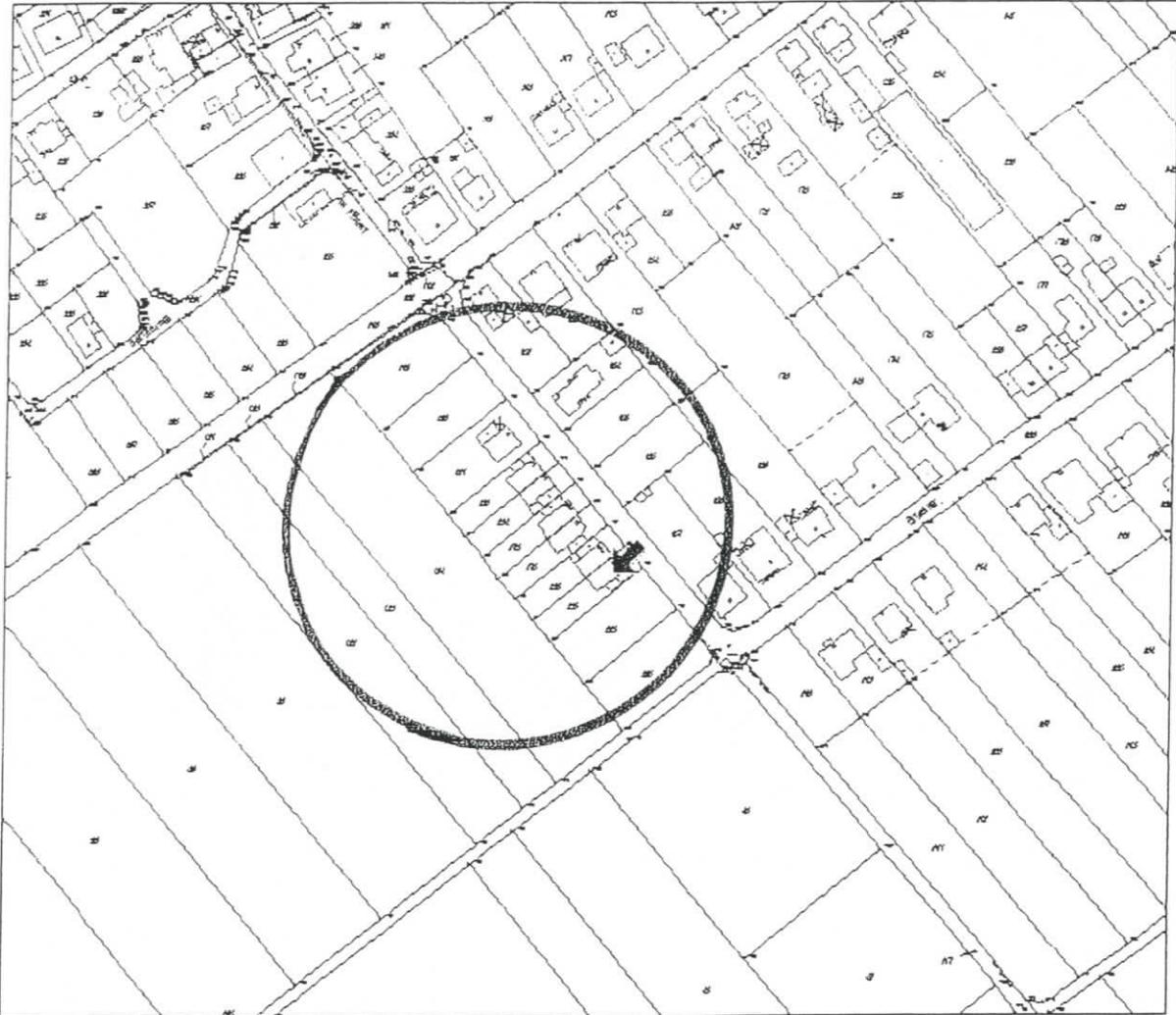
Original

Gemeinde Waldfeucht

Bebauungsplan Nr. 6 „Erlenstraße / Reitweg“

6. Änderung

AUSZUG AUS DEM GEODATENBESTAND
ungef. Maßstab 1 : 2500



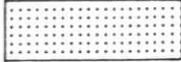
Nur für den dienstlichen Gebrauch.

© Gemeinde Waldfeucht - Bauverwaltung

Übersichtskarte

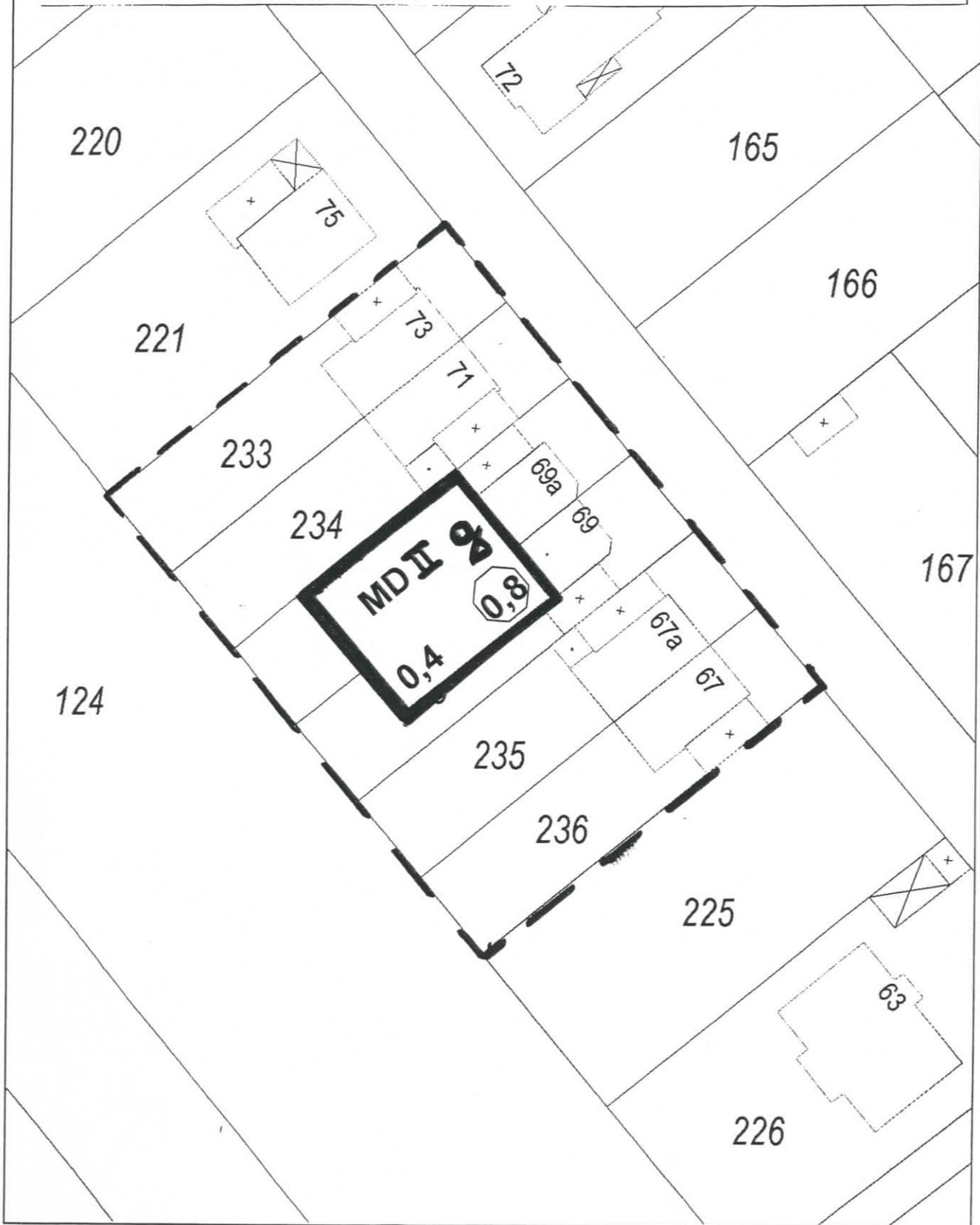
Derzeitige Darstellung der Zeichenerklärung zum Bebauungsplan Nr. 6
„Erlenstraße / Reitweg“

LEGENDE :

	BAUGRENZE
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
	VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	BAUFLÄCHE
	FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
	GRÜNFLÄCHE
	RICHTFUNKTRASSE
	(NACHRICHTLICHE EINTRAGUNG)
	
MD	DORFGEBIET
	NUR EINZEL UND DOPPEL HÄUSER ZULÄSSIG
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)
0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL
	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
	UMFORMERSTATION

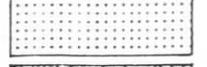
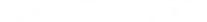
Auszug aus der Zeichenerklärung zum Bebauungsplan Nr. 6
„Erlenstraße / Reitweg“

Zukünftige Darstellung gemäß 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Erlenstraße / Reitweg“



**Zukünftige Darstellung der Zeichenerklärung zum Bebauungsplan
Nr. 6 „Erlenstraße / Reitweg“**

LEGENDE

	BAUGRENZE
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
	VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	BAUFLÄCHE
	FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
	GRÜNFLÄCHE
	RICHTFUNKTRASSE
	(NACHRICHTLICHE EINTRAGUNG)

MD DORFGEBIET



NUR EINZEL UND DOPPEL
HÄUSER ZULÄSSIG

II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
(HÖCHSTGRENZE)

0,4

GRUNDFLÄCHENZAHL



GESCHOSSFLÄCHENZAHL



UMFORMERSTATION



geschlossene Bauweise
(gilt nur für die Hausnr. 67 bis 73)

Gemeinde Waldfeucht

Bebauungsplan Nr. 6 „Erlenstraße / Reitweg“

6. Änderung

Begründung

INHALT

1. GRUNDLAGEN DER AUFSTELLUNG

2. GELTUNGSBEREICH

3. ZIEL UND ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

3.1 Heutige Situation

3.2 Zielsetzungen der Gemeinde Waldfeucht

4. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

5. ÜBERNAHME DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

6. Hinweise

1. GRUNDLAGEN DER AUFSTELLUNG

Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen ist die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Erlenstraße/Reitweg" erforderlich geworden.

Da durch die erforderliche Änderung die Grundzüge der Planung in Bezug auf eine Änderung der textlichen Festsetzungen berührt werden, führt die Gemeinde Waldfeucht die Änderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB und die Abgabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind nicht erforderlich. Die Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich zur Absicherung der tatsächlich vorhandenen Bebauung vorgenommen, wobei Belange des Umweltschutzes nicht berührt werden.

2. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 6. Änderung umfasst den Bereich der Wohnhäuser Nrn. 67 - 73 des Bebauungsplanes Nr. 6 "Erlenstraße/Reitweg".

3. ZIEL UND ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

3.1 Heutige Situation

Der Bebauungsplan setzt für das Baugebiet unter anderem eine Bebauung mit „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ fest. Im Bereich der Wohnhäuser Nrn. 67 – 73 wurden im Laufe der Jahre die Gebäude unmittelbar angrenzend („Wand an Wand“) gebaut, sodass sich hier nunmehr tatsächlich eine geschlossene Bauweise darstellt.

3.2 Zielsetzungen der Gemeinde Waldfeucht

Durch die Änderung soll nur für die Grundstücke Haus-Nrn. 67 bis 73 eine geschlossene Bauweise zugelassen und die Beschränkung auf „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ aus den Festsetzungen herausgenommen werden. Hierdurch soll die tatsächlich vorhandene Bebauung baurechtlich gesichert werden.

Die übrigen Festsetzungen bleiben in ihrer jetzigen Form bestehen.

4. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG

Zur rechtlichen Absicherung der tatsächlich vorhandenen Bebauung sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes für den Bereich der Grundstücke Erlenstraße 67 bis 73 entsprechend geändert werden, zumal sich in der Örtlichkeit die Bebauung optisch ohnehin als geschlossene Bebauung darstellt. Durch die Änderung soll nur für die Grundstücke 67 bis 73 eine geschlossene Bauweise zugelassen und die Beschränkung auf „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ aus den Festsetzungen herausgenommen werden.

Die übrigen Festsetzungen werden nicht geändert. Insofern ist eine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht zu erwarten. Somit liegt für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 nicht das Erfordernis für einen Ausgleich gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB vor, da die geänderten Festsetzungen nicht zu einem höheren Eingriff führen, als bisher zulässig ist.

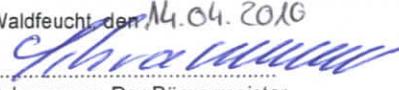
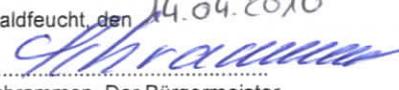
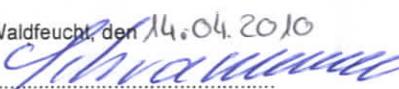
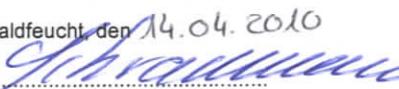
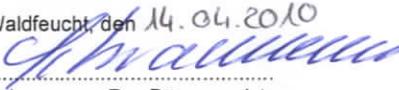
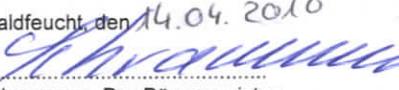
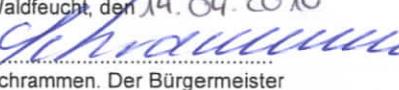
5. ÜBERNAHME DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Die Textlichen Festsetzungen die im Bebauungsplan Nr. 6 aufgeführt sind gelten - sofern diese den zu Ziffer 4 genannten Festsetzungen nicht entgegenstehen - auch im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

6. Hinweise

Die Grundwasserbeeinflussungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand ebenfalls nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Verfahren	
<p>Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat in seiner Sitzung am <u>14.05.2009</u> gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Erlenstraße/Reitweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 9/2009 der Gemeinde Waldfeucht vom <u>09. Oktober 2009</u> öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>Waldfeucht, den <u>14.04.2010</u>  Schrammen, Der Bürgermeister</p> 	<p>Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gem. § 4 Baugesetzbuch am <u>7. Oktober 2009</u> schriftlich gebeten, zur Absicht der Gemeinde Waldfeucht, den Bebauungsplan Nr. 6 „Erlenstraße/Reitweg“ zu ändern, Stellung zu nehmen.</p> <p>Waldfeucht, den <u>14.04.2010</u>  Schrammen, Der Bürgermeister</p> 
<p>Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 9/2009 der Gemeinde Waldfeucht vom <u>09. Oktober 2009</u> erfolgte die öffentliche Darlegung der mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Erlenstraße/Reitweg“ verfolgten Planziele gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch.</p> <p>Waldfeucht, den <u>14.04.2010</u>  Schrammen, Der Bürgermeister</p> 	<p>Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat in seiner Sitzung am <u>15. Dezember 2009</u> beschlossen, den Entwurf der 6. Änderung des Bauungsplanes Nr. 6 „Erlenstraße/Reitweg“ mit Erläuterungen gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen.</p> <p>Waldfeucht, den <u>14.04.2010</u>  Schrammen, Der Bürgermeister</p> 
<p>Die 6. Änderung des Bauungsplanes Nr.6 „Erlenstraße/Reitweg“ hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 10/2009 der Gemeinde Waldfeucht vom <u>18. Dezember 2009</u> als Entwurf gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom <u>28. Dezember 2009</u> bis <u>25. Januar 2010</u> mit Erläuterungen öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom <u>21. Dezember 2009</u> von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.</p> <p>Waldfeucht, den <u>14.04.2010</u>  Schrammen, Der Bürgermeister</p> 	<p>Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat in seiner Sitzung am <u>23.03.2010</u> die 6. Änderung des Bauungsplanes Nr. 6 „Im Haarener Feld“ gem. § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.</p> <p>Waldfeucht, den <u>14.04.2010</u>  Schrammen, Der Bürgermeister</p> 
<p>Der Beschluss des Rates der Gemeinde Waldfeucht vom <u>23.03.2010</u> über die 6. Änderung des Bauungsplanes Nr. 6 „Erlenstraße/Reitweg“ sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann, sind am <u>25.03.2010</u> im Amtsblatt Nr. <u>3/2010</u> der Gemeinde Waldfeucht öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt die 6. Änderung in Kraft.</p> <p>Waldfeucht, den <u>14.04.2010</u>  Schrammen, Der Bürgermeister</p> 	