

Original

**Gemeinde Waldfeucht**

**Bebauungsplan Nr. 11  
„Bocket“**

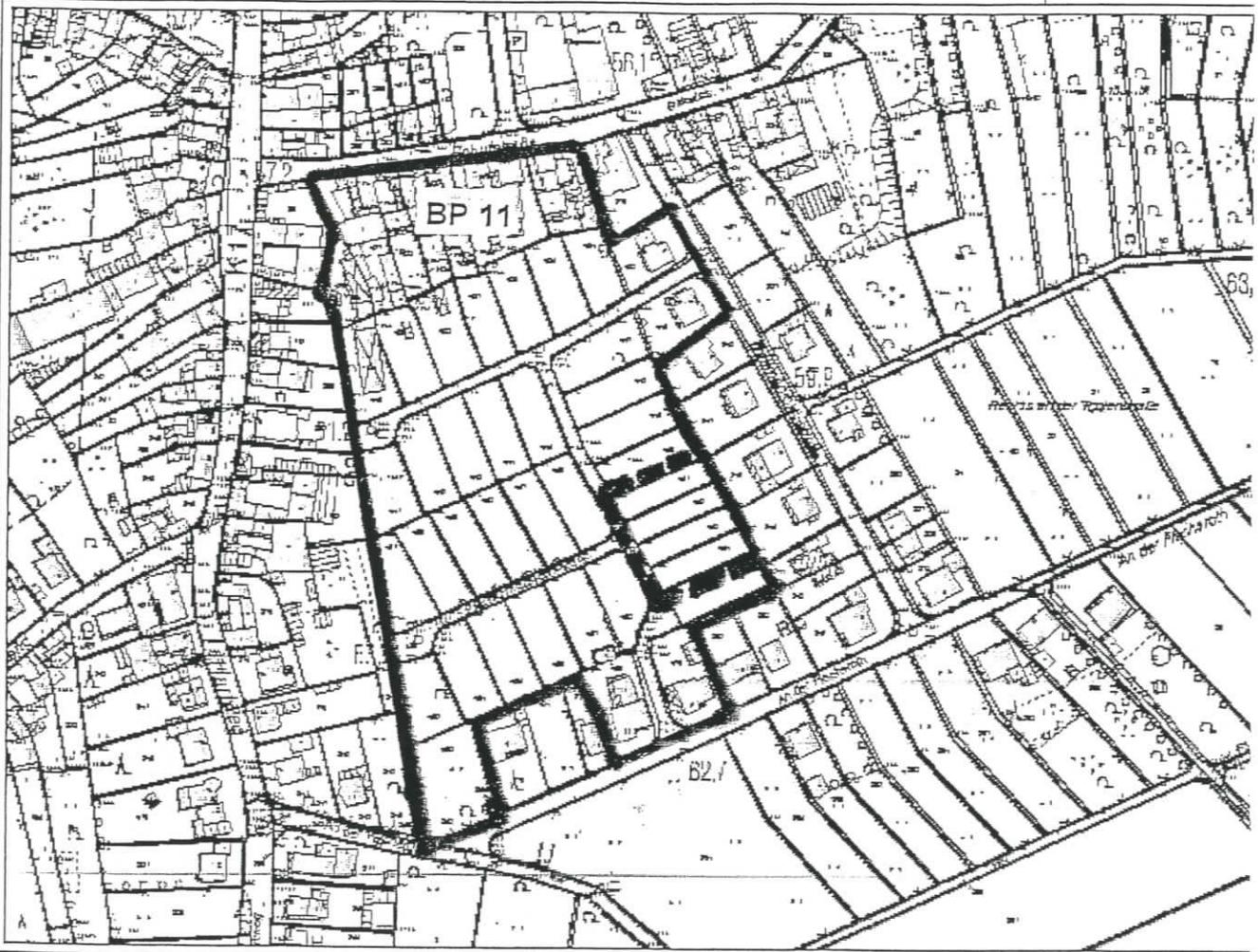
**4. Änderung**

---

# 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Bocket"

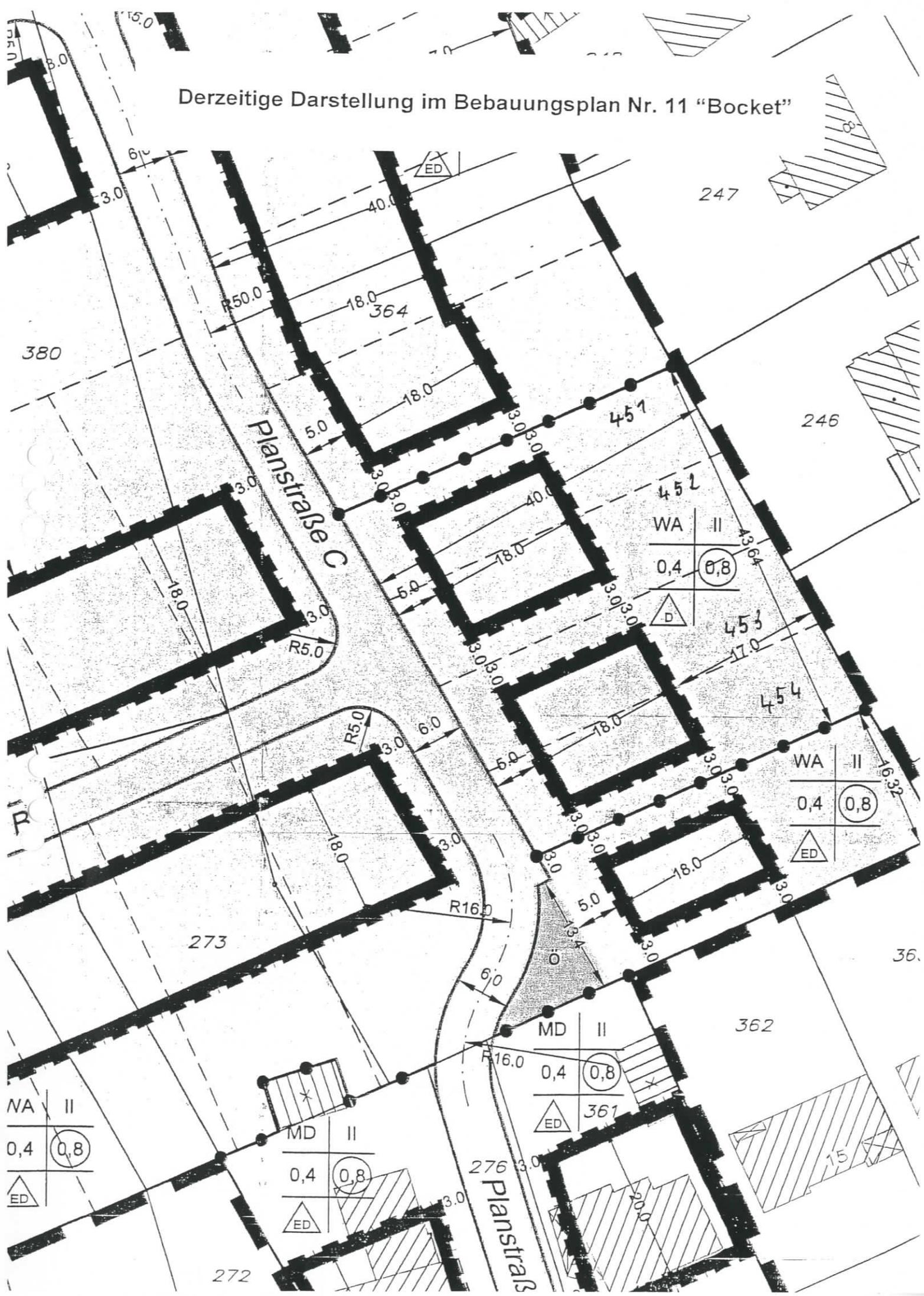
## Übersichtskarte

AUSZUG AUS DEM GEODATENBESTAND  
ungef. Maßstab 1 : 3000



= BP 11  
4. Änderung

Derzeitige Darstellung im Bebauungsplan Nr. 11 "Bocket"



NA	II
0,4	(0,8)
△	ED

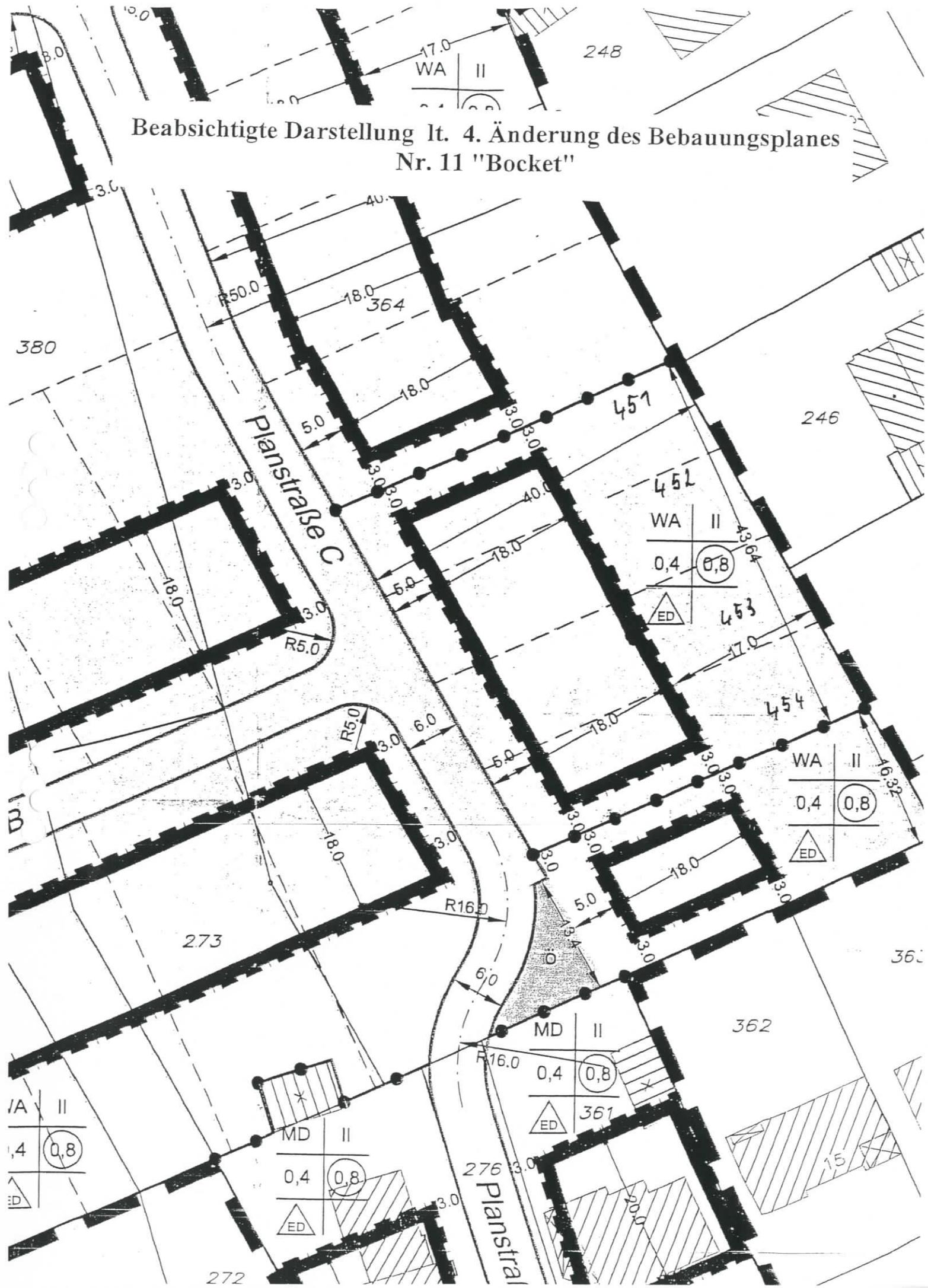
MD	II
0,4	(0,8)
△	ED

MD	II
0,4	(0,8)
△	ED

WA	II
0,4	(0,8)
△	D

WA	II
0,4	(0,8)
△	ED

# Beabsichtigte Darstellung lt. 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Bocket"



## ZEICHENERKLÄRUNG



ALLGEMEINE WOHNGBIETE



DORFGEBIETE



GESCHOSSFLÄCHENZAHL

0,4

GRUNDFLÄCHENZAHL

II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE  
ALS HÖCHSTGRENZE

o

OFFENE BAUWEISE



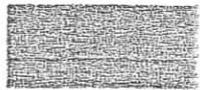
NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG



NUR EINZELHÄUSER UND  
DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG



BAUGRENZE



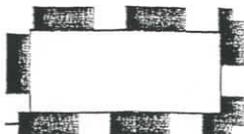
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE



GRENZE DES RÄUMLICHEN  
GELTUNGSBEREICHS



ABGRENZUNG UNTERSCHIED-  
LICHER NUTZUNG

#### 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Bocket"

##### Textliche Festsetzungen:

##### 1. Übernahme der textlichen Festsetzungen aus den Bebauungsplänen Nr. 11 und Nr. 11 1. Änderung bis Nr. 11 3. Änderung

Die textlichen Festsetzungen, die in den Bebauungsplänen Nr. 11 und Nr. 11 1. Änderung bis einschließlich Nr. 11 3. Änderung aufgeführt sind, gelten - sofern diese den Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 nicht entgegenstehen - auch im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

**Gemeinde Waldfeucht**

**Bebauungsplan Nr. 11  
„Bocket“**

**4. 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 AUS DEN BEBAUUNGS-  
PLÄNEN NR: 11 UND NR: 11 1. ÄNDERUNG BIS EINSCHLIESSLICH 3. ÄN-  
DERUNG
-

## 1. Grundlagen der Aufstellung

Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen ist die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Bocket“ erforderlich geworden.

Da durch die erforderliche Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, führt die Gemeinde Waldfeucht die Änderung gemäß § 13 BauGB durch.

Die Voraussetzungen nach § 13 Abs. 1 Ziffer 1 und 2 BauGB sind für das vereinfachte Verfahren gegeben. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, nicht erforderlich.

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst die Fläche mit Änderungsbedarf auf den Flurstücken Gemarkung Waldfeucht, Flur 5, Nrn.: 451,452,453 und 454, gelegen an der Pfarrerr-Franßen-Straße in Bocket.

Der Änderungsbereich ist ca. 1720 qm groß.

## 3. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

### 3.1 Heutige Situation

Der Bebauungsplan Nr. 11 in der Fassung der 3. Änderung setzt für den Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,8 und einer Zahl der höchstzulässigen Vollgeschosse von II fest.

Darüber hinaus ist laut derzeitiger Festsetzung im Änderungsbereich nur eine Bebauung mit Doppelhäusern (D) zulässig.

Im gesamten übrigen Bereich des geltenden Bebauungsplanes Nr. 11 in der Fassung der 3. Änderung ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

### 3.2 Zielsetzungen der Gemeinde Waldfeucht

Die Baugrenzen im Änderungsbereich sollen dergestalt geändert werden, dass hier eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht wird. Entsprechend soll die Festsetzung im Änderungsbereich von derzeit D ("Nur Doppelhäuser möglich") in E/D ("Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser möglich") geändert werden. Die übrigen Festsetzungen (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse) sollen nicht geändert werden.

Die Änderung der Festsetzung ist erforderlich, damit die Grundstücke im Änderungsbereich einer Bebauung zugeführt werden können. Bislang scheiterte diese an der Vorgabe der Doppelhausbebauung. Aufgrund von Anfragen verschiedener Bauwilliger stellte sich heraus, dass für den Änderungsbereich eher eine Bebauung mit Einzelhäusern favorisiert wird.

## 4. Begründung der Festsetzungen

Um eine flexiblere Bebauungsmöglichkeit der Grundstücke im Änderungsbereich zu ermöglichen, ist die Änderung erforderlich.

Durch die Änderung werden zum einen die Baugrenzen entsprechend der zeichnerischen Änderungsdarstellung modifiziert und zum anderen die Festsetzung der Bebaubarkeit von

derzeit "Nur Doppelhäuser zulässig" in "Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig" erweitert.

Die Änderung ist städtebaulich vertretbar, da lt. derzeit geltenden Festsetzungen im gesamten übrigen B-Plangebiet eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern möglich ist.

Die übrigen Festsetzungen werden nicht geändert. Insofern ist eine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht zu erwarten. Somit liegt für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 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 er bisher zulässig ist.

## **5. Übernahme der textlichen Festsetzungen aus den Bebauungsplänen Nr. 11 und Nr.**

### **11 1. Änderung bis Nr. 11 3. Änderung**

Die Textlichen Festsetzungen, die in den Bebauungsplänen Nr. 11 und Nr. 11 1. Änderung bis einschließlich Nr. 11 3. Änderung aufgeführt sind, gelten – sofern diese den zu Ziffer 4. genannten Festsetzungen nicht entgegenstehen – auch im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat am 27.09.05 gemäß § 2 i.V.m. § 13 BauGB die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Bocket" beschlossen.

Waldfeucht, den 13. Feb. 2006  
Der Bürgermeister

  
von Helden

---

Der betroffenen Öffentlichkeit und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung einschließlich Begründung hat vom 10.10.05 bis einschließlich 10.11.05 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 30.09.05 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.10.05 zu der Planung gehört.

Waldfeucht, den 13. Feb. 2006  
Der Bürgermeister

  
von Helden

---

Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat am 15.12.05 diese Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Waldfeucht, den 13. Feb. 2006  
Der Bürgermeister

  
von Helden

---

Der Beschluß des Rates der Gemeinde Waldfeucht vom 15.12.05 über die 4. Änderung des Bebauungsplanes sowie der Hinweis, wo die Änderung eingesehen werden kann, sind am 21.12.05 öffentlich bekannt gemacht worden.

Waldfeucht, den 13. Feb. 2006  
Der Bürgermeister

  
von Helden