

- original -

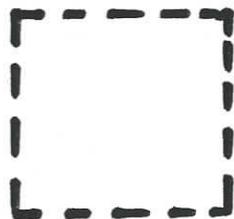
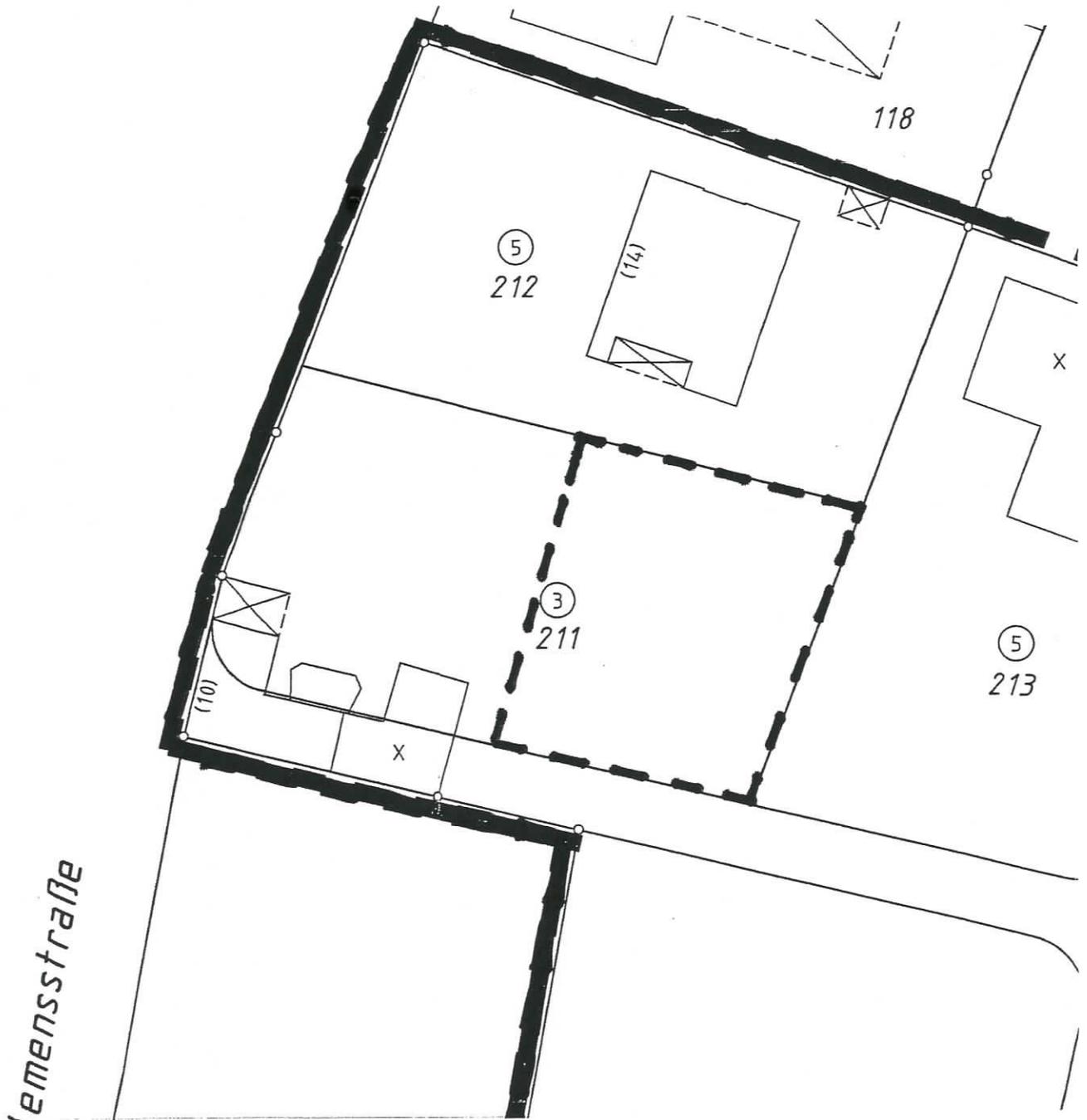
**Gemeinde Waldfeucht**

**Bebauungsplan Nr. 39  
„Mühlenberg“**

**1.Änderung**

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39  
„Mühlenberg“

Übersichtskarte  
(geplante Umlegung)

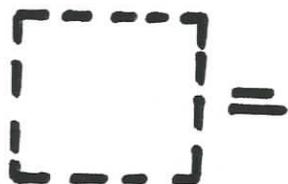
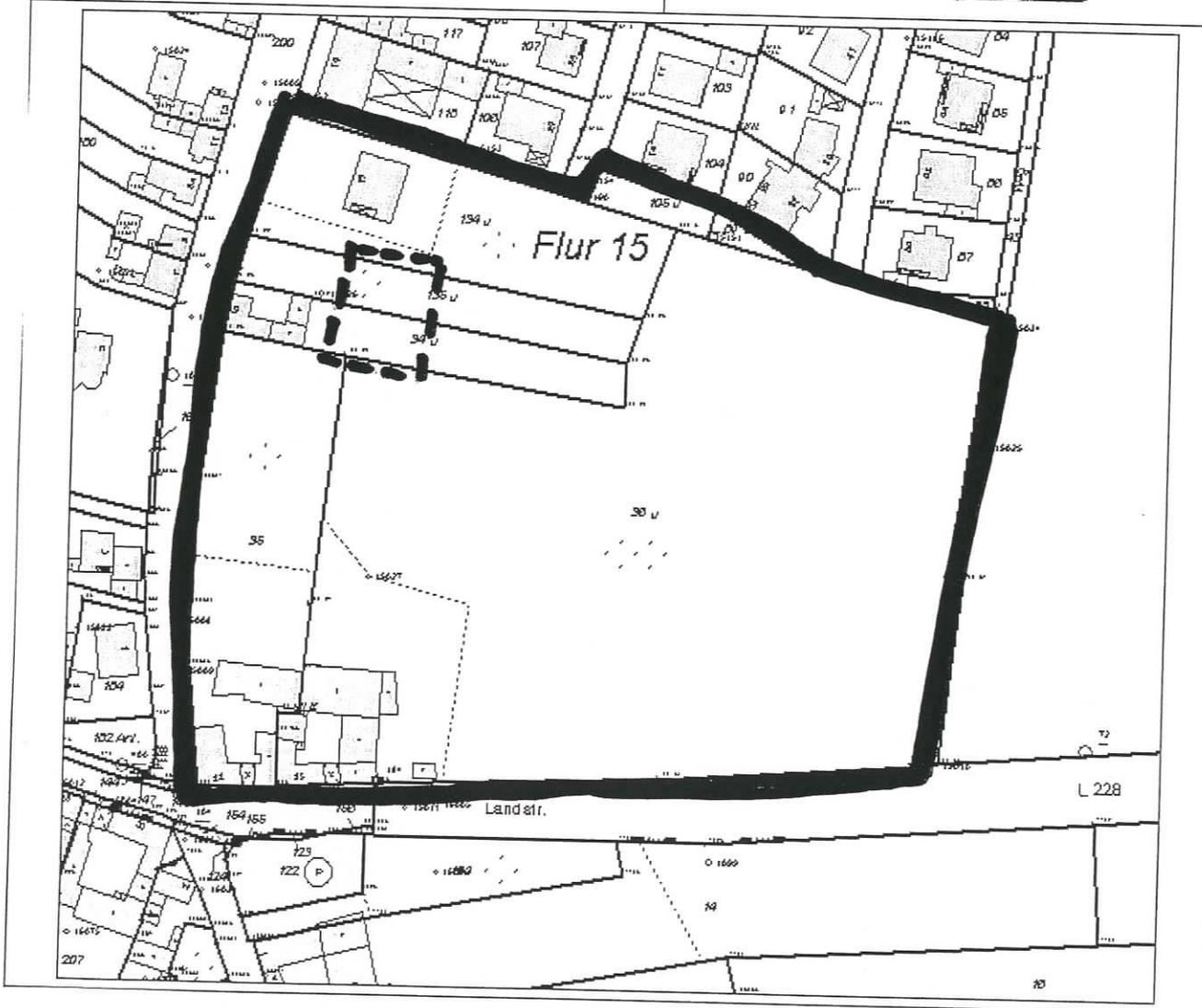


BP 39  
1. Änderung

# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Mühlenberg“

## Übersichtskarte

AUSZUG AUS DEM GEODATENBESTAND  
ungef. Maßstab 1 : 1781  
Datum: 18.11.2005



BP 39  
1. Änderung



Beabsichtigte Darstellung lt. 1. Änderung des Bebauungsplanes  
 Nr. 39 „Mühlenberg“



## ZEICHENERKLÄRUNG



ALLGEMEINE WOHNGEBIETE



MISCHGEBIETE



GESCHOSSFLÄCHENZAHL

0,4

GRUNDFLÄCHENZAHL

II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE  
ALS HÖCHSTGRENZE



NUR EINZELHÄUSER UND  
DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG



BAUGRENZE



STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE



PRIVATE GRÜNFLÄCHE



GRENZE DES RÄUMLICHEN  
GELTUNGSBEREICHS



ABGRENZUNG UNTERSCHIED-  
LICHER NUTZUNG

**Gemeinde Waldfeucht**

**Bebauungsplan Nr. 39  
„Mühlenberg“**

**1. 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 DEM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 39

## **1. Grundlagen der Aufstellung**

Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Mühlenberg“ 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 1. Änderung umfasst den rechten Teil des Grundstückes mit der späteren Flur-Nr. 211 am Eingang der Planstraße D.

## **3. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**

### **3.1 Heutige Situation**

Der Bebauungsplan Nr. 39 setzt für den Änderungsbereich ein Mischgebiet (MI) 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 Fassung im Änderungsbereich eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

Weiterhin ist das Baufenster im Änderungsbereich in einer Breite von 12,50 m dargestellt. Der Abstand zur späteren Grundstücksgrenze beträgt 3 m.

### **3.2 Zielsetzungen der Gemeinde Waldfeucht**

Die Baugrenze im Änderungsbereich soll um 2 m nach rechts in Richtung der späteren Grundstücksgrenze verschoben werden. Das Baufenster verbreitert sich durch die Änderung von bisher 12,50 m auf 14,50 m. Der Abstand des Baufensters zur späteren Grundstücksgrenze verringert sich somit von 3 m auf 1 m.

Die übrigen Festsetzungen bleiben in ihrer jetzigen Form bestehen.

## **4. Begründung der Änderung**

Durch einen redaktionellen Fehler in der zeichnerischen Darstellung wurde das Baufenster mit 12,50 m Breite dargestellt. Vorgesehen war jedoch eine Breite von 14,50 m.

Durch die Änderung wird der ursprünglichen Planung genüge getan.

Die Änderung ist städtebaulich vertretbar da die Baufenster im gesamten Plangebiet in der Regel eine Breite von mindestens 15 m aufweisen.

Die übrigen Festsetzungen werden nicht geändert. Insofern ist eine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht zu erwarten. Somit liegt für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 39 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 aus dem Bebauungsplan Nr. 39**

Die Textlichen Festsetzungen, die in dem Bebauungsplan Nr. 39 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 15.12.05 gemäß § 2 i.V.m. § 13 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Mühlenberg“ beschlossen.

Waldfeucht, den 01. März 2006  
Der Bürgermeister

  
von Helden

---

Der betroffenen Öffentlichkeit und die berührter 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 27.12.05 bis einschließlich 27.01.06 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 21.12.05 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.12.05 zu der Planung gehört.

Waldfeucht, den 01. März 2006  
Der Bürgermeister

  
von Helden

---

Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat am 21.02.06 diese Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Waldfeucht, den 01. März 2006  
Der Bürgermeister

  
von Helden

---

Der Beschluss des Rates der Gemeinde Waldfeucht vom 21.02.06 über die Änderung des Bebauungsplanes sowie der Hinweis, wo die Änderung eingesehen werden kann, sind am 23.02.06 öffentlich bekannt gemacht worden.

Waldfeucht, den 01. März 2006  
Der Bürgermeister

  
von Helden