

GEMEINDE NEUHOF ORTSTEIL ROMMERZ

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "EICHENÄCKER"

BEGRÜNDUNG

Entwurf, 16.01.2023, Wienröder Stadt Land Regional

1. PLANUNGSANLASS / VERFAHREN

Für das aktuell in Erschließung befindliche Baugebiet im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans Nr.1 aus dem Jahr 1966 müssen die Festsetzungen an aktuelle Erfordernisse und den heutigen Zuschnitt der betroffenen Flurstücke angepasst werden, ohne dass sich die Grundzüge der Planung ändern.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Eichenäcker“ im OT Rommerz erfolgt daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

2. PLANUNGSGEBIET

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt am nordwestlichen Rand der Ortslage von Rommerz. Die Änderung umfasst die Grundstücke Gemarkung Rommerz, Flur 5, Flurstücke 116/1 teilweise und 116/2 teilweise in einer Größe von ca. 7.925 qm. Begrenzt wird das Plangebiet durch die Erschließungsstraße „Hainweg“ im Osten, die Bebauung entlang der "Bergstraße" im Süden, einen Wirtschaftsweg im Westen und landwirtschaftliche Fläche im Norden.

3. PLANUNGSKONZEPT

Geplant ist die bedarfsgerechte Anpassung der Festsetzungen und eine an die realen Gegebenheiten angepasste Flächenzuordnung, wobei Grundflächenzahl GRZ und Geschossflächenzahl GFZ unverändert bleiben und somit auch der zulässige Versiegelungsgrad - es entsteht kein Eingriffsausgleichs-Bedarf.

4. ERSCHLIESSUNG

Die Ver- und Entsorgung der Bauflächen wird durch Anschluss an vorhandene Systeme sichergestellt. Der neuen Lage der Erschließungsstraße als zentraler Gebietsachse wird durch die Neufestsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche Rechnung getragen. Anstelle der westlich im Urplan festgesetzten Verkehrsfläche mit Anschluss an die Bergstraße wird in verändertem Zuschnitt und außerhalb des Bebauungsplanverfahrens ein Wendebereich für das Gebiet entstehen, um verkehrstechnischen Erfordernissen Rechnung zu tragen.

5. FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Die weitestgehende Neulistung der Festsetzungen erfolgt vor dem Hintergrund, dass eine Zuordnung der damaligen Vorgaben innerhalb heutigen Planungs- und Bauordnungsrechts kaum möglich erscheint. Allerdings ist die Beibehaltung zentraler planungsrechtlicher Festsetzungen wie Art der baulichen Nutzung mit Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und Maß der baulichen Nutzung Bestandteil der in den Grundzügen unveränderten Planung und folgt außerdem gemeindlichen Standards bzw. dem benachbarter Siedlungsgebiete. Selbstverständlich bleiben spezifische Festsetzungen wie z.B. zur Höhenentwicklung an den Örtlichkeiten orientiert.

Bzgl. der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden im Gemeindegebiet für Neubaugebiete ein vergleichbarer Charakter und gleichberechtigte Gestaltungsmöglichkeiten angestrebt. Die Übernahme bauordnungsrechtlicher Festsetzungen aus vergleichbarer Bauleitplanung entspricht insofern den zunehmend von Wohnnutzung geprägten Ortsteilen. Insgesamt ermöglichen die Festsetzungen ein aufgelockertes, dem Umfeld am Ortsrand mit älteren Neubaugebieten entsprechendes Erscheinungsbild und entsprechende städtebauliche Einbindung. Die grünordnerischen Festsetzungen sind für ein durchgrüntes, dorfgerecht integriertes Baugebiet obligatorisch.

Die Aufnahme von Hinweisen und Empfehlungen entspricht ebenfalls den aktuellen gemeindlichen bzw. regionalen Standards.

4. EINGRIFF / UMWELTBELANGE

Der ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft bleibt bei dieser Änderung der Bauleitplanung gegenüber den ursprünglich zulässigen Baumaßnahmen unverändert.

16.01.2023, Wienröder Stadt Land Regional