

GEMEINDE NEUHOF ORTSTEIL HAUSWURZ

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 6 "AN DEN EICHEN"

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.6 aus dem Jahr 2003 müssen die Festsetzungen an aktuelle Erfordernisse angepasst werden, ohne dass sich die Grundzüge der Planung ändern.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „An den Eichen“ im OT Hauswurz 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 nordöstlichen Rand der Ortslage von Rommerz. Die Änderung umfasst die Flurstücke Gemarkung Hauswurz, Flur 2, Nr. 50/2 teilweise, Nr. 51/3, Nr. 51/5, Nr. 51/6 und 51/7 (teilweise) in einer Größe von ca. 2 ha. Begrenzt wird das Plangebiet durch die Straße „Am Kohlberg“ im Nordwesten, die Bebauung an der "Spatzenhofstraße" im Süden und landwirtschaftliche Fläche im Nordosten.

3. **PLANUNGSKONZEPT**

Geplant ist die bedarfsgerechte Anpassung der Festsetzungen, wobei Grundflächenzahl GRZ und Geschossflächenzahl GFZ unverändert bleiben und somit auch der zulässige Versiegelungsgrad - es entsteht kein Eingriffsausgleichsbedarf.

4. **ERSCHLIESSUNG**

Die Ver- und Entsorgung der Bauflächen wird durch Anschluss an vorhandene Systeme sichergestellt.

5. **FESTSETZUNGEN UND HINWEISE**

Die Beibehaltung zentraler Festsetzungen wie Art der baulichen Nutzung mit Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und Maß der baulichen Nutzung ist 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 älterem Neubaugebiet 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