

BEGRÜNDUNG

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der
Gemeinde Klein Rönnau für den Bereich
"ehemaliges Kleingartengelände - Rahland"

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Klein Rönnau hat in ihrer Sitzung am 21. November 1996 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für den Bereich "ehemaliges Kleingartengelände - Rahland" beschlossen.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 erfaßt die Flurstücke 5/16, 11/12, 11/19, 11/25, 11/23, 11/45, 11/44, und 11/11 teilweise der Flur 5 der Gemarkung Klein Rönnau.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 0,6 ha.

Der Änderungsbereich ist bebaut. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 sind für die Bebauung im wesentlichen folgende Festsetzungen enthalten:

- Dorfgebiet (MD)
- Geschößzahl: 1
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,3
- Geschößflächenzahl (GFZ) 0,4
- offene Bauweise

Darüber hinaus ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Klein Rönnau ist das Gebiet ebenfalls als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Mit Ausnahme eines nicht störenden Gewerbebetriebes im Einmündungsbereich Eutiner Straße/Rahland handelt es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 3 um ein mit eingeschossigen Einzelhäusern bebautes Einfamilienhausgebiet mit großen, teilweise un bebauten Grundstücksteilen.

Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist unter Wahrung der vorhandenen Bebauungsstruktur, Teilflächen des Bebauungsplangebietes einer weiteren Bebauung zuzuführen, um dem Bedürfnis nach Schaffung von Bauplätzen in diesem Bereich nachzukommen und hierfür die Voraussetzungen zu schaffen.

Inhalt der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sind im wesentlichen folgende Änderungen:

In Anpassung an die tatsächlich vorhandene Nutzung wird der Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die bisher durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche, die teilweise große Grundstücksteile als nicht überbaubar vorsah, wird in der Form verändert, daß mehr überbaubare Grundstücksfläche geschaffen wird.

Die bisher vorhandene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 wird beibehalten. Auch die bisherigen Regelungen der Bebauung werden beibehalten:

- eingeschossige Bauweise
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- die Zahl der Wohneinheiten pro Einzelhaus wird auf max. 2 begrenzt.

Diese Festsetzung erfolgt, um eine verdichtete, für diesen Bereich untypische Bebauung auszuschließen und den Charakter des vorhandenen Einfamilienhausgebietes zu bewahren.

Außerdem ist die vorhandene Erschließung sowie die Dimensionierung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dieses gemeindliche Planungsziel abgestimmt.

Durch eine weitere Festsetzung wird die Mindestgrundstücksgröße pro Einzelhaus auf 500 m² festgesetzt.

Des weiteren werden gestalterische Festsetzungen, wie sie in dem Ursprungsplan vorhanden sind, weiter aufgenommen.

Durch die vorgesehenen Änderungen ist die zusätzliche Ausweisung von ca. 3 Bauplätzen für Einzelhäuser in dem Änderungsbereich möglich.

Das anfallende gering verschmutzte Niederschlagswasser der befestigten Fläche sollte bei entsprechender Eignung der anstehenden Böden vorrangig über die belebte Bodenzone (z.B. Rasenmulden) versickert werden. Sickerschächte (gem. ATV-A 138) sind nur für Dachwasser zulässig.

Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung ist in dem vorhandenen Baugebiet gesichert.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Klein Rönnau für den Bereich "ehemaliges Kleingartengelände - Rahland" wurde von der Gemeindevertretung Klein Rönnau in ihrer Sitzung am 24.02.1998

gebilligt:

Klein Rönnau, den 03.03.1998

(Siegel)



Christa Adlhuber
Bürgermeisterin