

B E G R Ü N D U N G

zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5
"Seeweg" der Gemeinde Klein Rönnau für den
Bereich "Mühlenteich"

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Klein Rönnau hat in ihrer Sitzung am 16.12.1994 die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Seeweg" für den Bereich "Mühlenteich" beschlossen.

Der Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 erfaßt das Flurstück 52/5 der Flur 1 der Gemarkung Klein Rönnau.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5, geändert durch die 6. Änderung (Ergänzung) des Bebauungsplanes Nr. 5 ist der Änderungsbereich wie folgt festgesetzt:

Dorfgebiet (MD) nur Einzelhäuser zulässig, eingeschossige Bauweise, GRZ 0,25, GFZ 0,25, Dachneigung 38 - 48°.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Klein Rönnau ist das Gebiet ebenfalls als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Diese Darstellung basiert noch auf der ursprünglichen Nutzung des Geländes mit einem landwirtschaftlichen Betrieb. Dieser Betrieb ist seit Jahren nicht mehr vorhanden.

Unter Berücksichtigung der unmittelbaren Nähe der unter Denkmalschutz stehenden ehem. Wassermühle ist in Anlehnung an "bisherige" große landwirtschaftlich genutzte Bauvolumen die Errichtung von 2 Baukörpern in 2-geschossiger Bauweise vorgesehen und festgesetzt.

Der Geltungsbereich der 11. Änderung des B-Planes Nr. 5 wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt zur Anpassung an die zwischenzeitlich veränderten Verhältnisse. In Anwendung des Entwicklungsgebotes des § 8 (2) S. 1 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Rahmen des nächsten anstehenden Änderungsverfahrens entsprechend fortzuschreiben.



Innerhalb der beiden Baubereichsgrenzen ist jeweils die Errichtung eines Doppelhauses zulässig. Die Errichtung von Drempeln und Dachgauben wird ausgeschlossen.

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird auf 2 je Grundstück (Hauseinheit bzw. Doppelhaushälfte) begrenzt. Diese Festsetzung erfolgt aus besonderen städtebaulichen Gründen. Die benachbarten Bereiche sind geprägt durch lockere Wohnbebauung in Form von Einfamilienhausgebieten

Mit der Begrenzung der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohnungen pro Gebäude (Doppelhaushälfte) soll u.a. eine verdichtete, dorfuntypische Bebauung in diesem Bereich ausgeschlossen und ein harmonischer Übergang zur benachbarten Bebauung geschaffen werden.

Insgesamt ist die Errichtung von max. 8 Wohneinheiten zulässig.

Über eine mit Geh- und Leitungsrechten belegte Fläche ist eine Fußwegverbindung zu dem ehem. "Mühlengelände" vorgesehen.

Das Grundstück ist erschlossen, der Anschluß an sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen ist vorhanden.

Durch diese 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird die 6. Änderung aufgehoben.



Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Seeweg" für das Gebiet "Mühlenteich" wurde von der Gemeindevertretung Klein Rönnau in ihrer Sitzung am 14.02.1996 gebilligt.

21.11.1996

Klein Rönnau, den 23.12.1996.



Kapitel
.....
Bürgermeister