

Mehring

BEBAUUNGSPLAN **Teilgebiet "Brückenstraße/Neustraße – 1. Änderung"** (Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

BEGRÜNDUNG

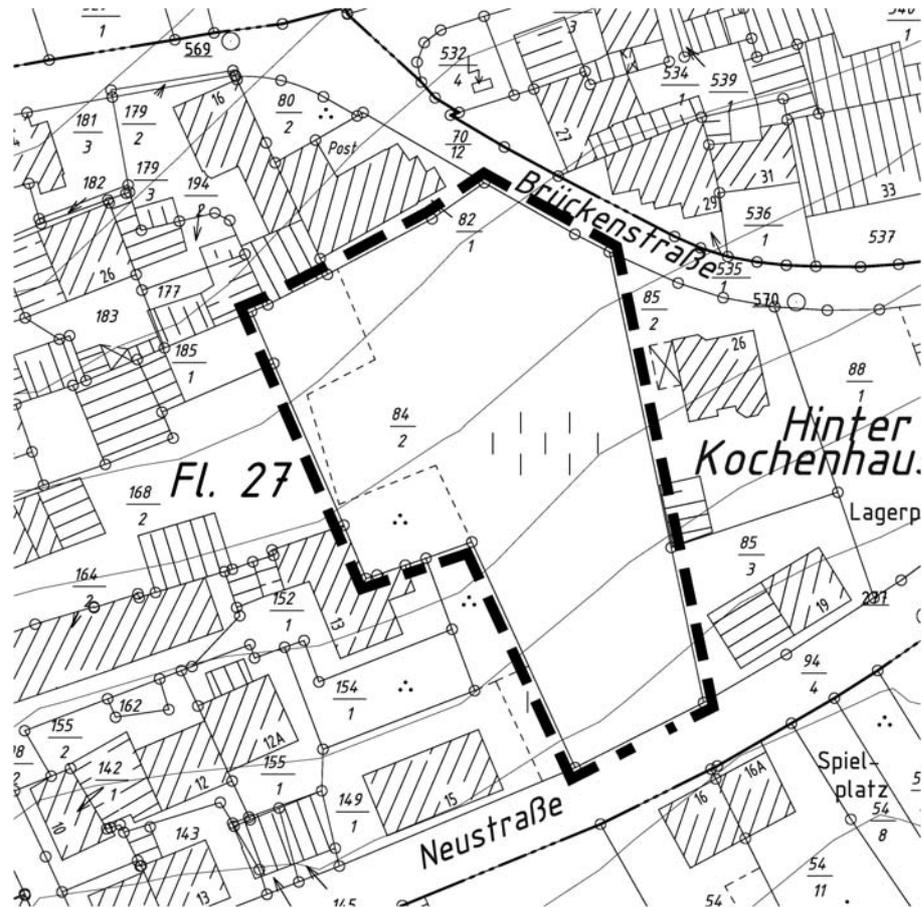
Stand: Satzung

Dipl.-Ing. H.-P. Stolz Stadtplaner SRL Maarstr. 25 54292 Trier Tel. 0651 / 24026 eMail: Stolz.Kintzinger@t-online.de	
---	--

1. Plangebiet

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplan

Der räumliche Geltungsbereich betrifft das Flurstück Nr. 84/2 Gemarkung Mehring. Die Abgrenzung ist der Karte zu entnehmen.



2. Verfahren

2.1 Einleitung des Verfahren

Der Rat der Gemeinde Mehring hat in seiner Sitzung am 04.06.2012 den Einleitungs- und Offenlagebeschluss für den Bebauungsplanes Teilgebiet „Brückenstraße/Neustraße – 1. Änderung“ gefasst.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die überbaubaren Flächen den geänderten Grundstückszuschnitten angepaßt werden.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt.

Von der Umweltprüfung nach § 2(4), dem Umweltbericht nach § 2a, der Abgabe nach § 3(2) Satz 2 sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6(5) Satz 3 und § 10(4) BauGB wird abgesehen.

2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Evtl. Anregungen aus der Bürgerschaft können im Rahmen der Offenlage behandelt werden.

Die Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird in der Zeit von 25.06.2012 bis einschließlich 24.07.2012 durchgeführt.

2.3 Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Offenlage durchgeführt.

3. Anlass der Planung und rechtliche Verhältnisse

Das durch die Änderung betroffene Grundstück wurde an 5 Einzeleigentümer veräußert. Auf vier der neu gebildeten Grundstücken sollen freistehende Gebäude errichtet werden. Die bisher ausgewiesenen Bauflächen sind den aktuellen Grundstückszuschnitten anzupassen.

Die Ausnutzung der Grundstücke wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan wesentlich geringer ausfallen. Die bisher beabsichtigte kompakte Bebauung wird durch eine aufgelockerten Bauweise ersetzt. Die zulässige Höhe baulicher Anlage wird reduziert und ebenfalls der geänderten Nutzungsstruktur angepaßt

4. Grundstückerschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt zweigeteilt.

Die beiden nördlich gelegenen Grundstücke werden von der „Brückenstraße“ aus erschlossen. Das mittlere sowie das südlich gelegene Grundstück erhält jeweils einen Anschluß an die Neustraße. Die erforderlichen Stellplätze werden auf den jeweiligen Grundstücken in Form von offenen Stellplätzen oder Garagen nachgewiesen.

5. Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bisherigen Festsetzungen werden, mit Ausnahme folgender Änderungen, auch für die 1. Änderung aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen.

Aufgrund der Tatsache, dass eine zentrale Parkierung unter den Gebäuden nicht mehr erforderlich wird, kann auf folgende Festsetzungen in der 1. Änderung verzichtet werden:

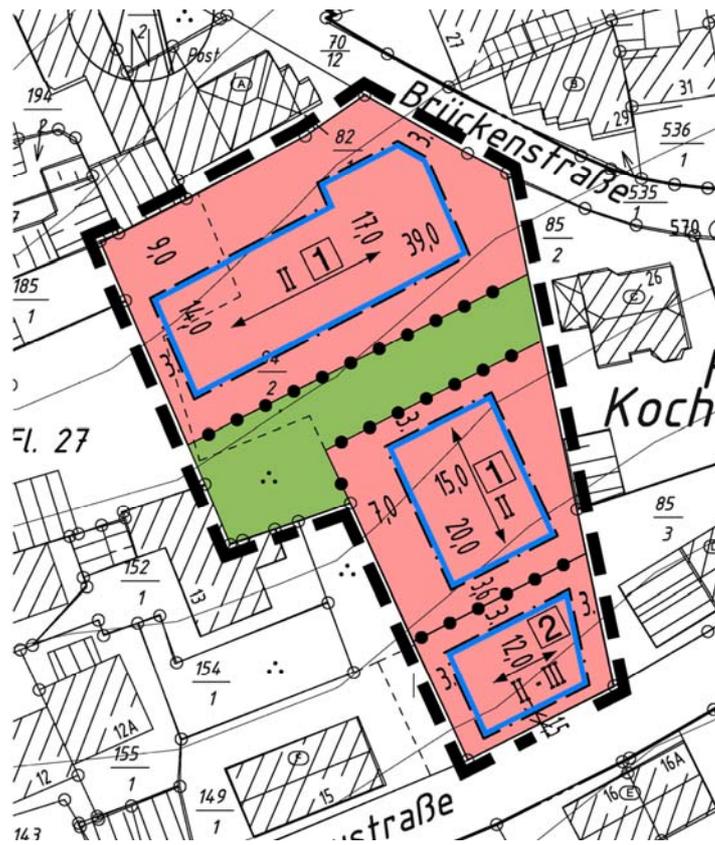
Die Errichtung von Tiefgaragen, Halbtiefgaragen oder Parkdecks (max. 1 Geschoß) ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die zulässige Geschoßflächenzahl darf hierbei gem. § 21a Abs. 5 BauNVO um bis zu 0,2 überschritten werden.

Entlang der Brückenstraße ist bei Stellplätzen, Tiefgaragenzufahrten etc. ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mind. 1,00 m einzuhalten.

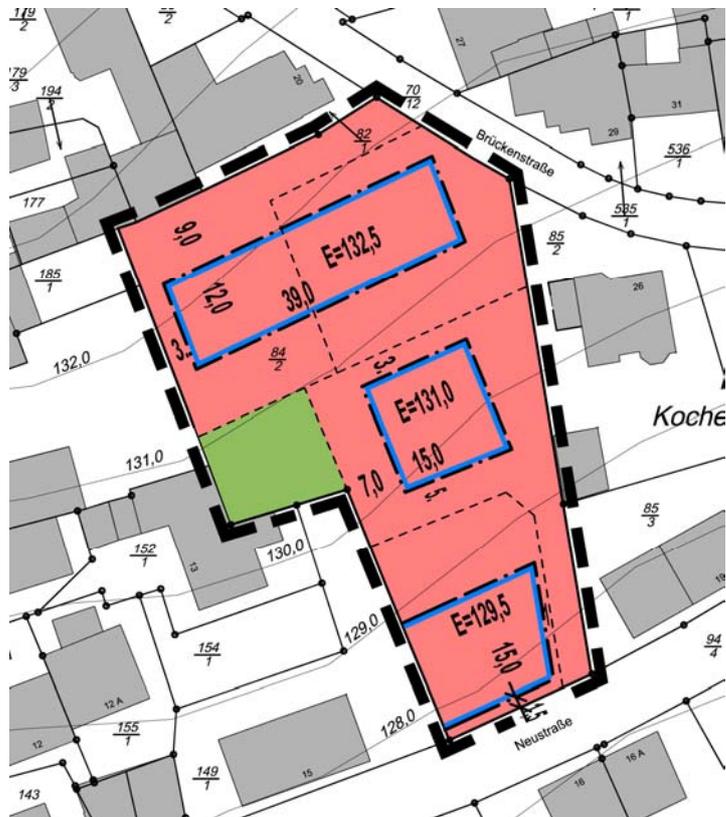
Weiterhin wird auf die verbindlich Vorgabe der Gebäudeausrichtung verzichtet. Die Festsetzung

Die Gebäudestellung ist durch Darstellung einer Hauptfirstrichtung festgesetzt“ entfällt.

Planfassung vor der Änderung



Planfassung nach der Änderung



Aufgrund der Situation das die neu gebildeten Bauflächen sich im Ortskern einer Winzergemeinde befinden und die neuen Grundstückseigentümer noch aktiv den Weinbau betreiben, sollen auch Lagerflächen, Probierstuben o.ä. Nutzungen vergleichbar den nicht störenden Handwerksbetrieben zugelassen werden können.

Bei den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird aufgrund der geänderten Bauform (Einfamilienhäuser anstatt Geschosswohnungsbau) die zulässige Dachform um die Begriffe „Walmdach und Zeltdach“ erweitert. Ebenso soll bei eingeschossiger Bauweise auch die Errichtung von Dachgauben ermöglicht werden.

Für den Fall der Errichtung einhüftiger Pultdächer wird eine Höhenbegrenzung der sichtbaren Wandfläche zusätzlich in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die sonstigen **planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen sowie sonstige Festsetzungen** werden für den Änderungsbereich unverändert übernommen.

Die Höhe und Anordnung der Gebäude ist durch die in den Schemaschnitten als Maximalhöhe festgesetzten Trauf-, First- oder Gebäudehöhen sowie die in der Planzeichnung dargestellte Erdgeschoßfußbodenhöhe über NN weiterhin festgesetzt. Die Traufhöhe wird jeweils bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut gemessen. (vergleiche Schemaschnitt).

6. Aussagen zu Umweltbelangen

Umweltbelange sind durch die 1. Änderung nicht betroffen. Die GRZ sowie die umweltbezogenen Festsetzungen werden unverändert übernommen.

Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Ver- und Entsorgung

Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Schmutzwasser wird wie die vorhandenen Nachbargrundstücke an die bestehende Ortskanalisation und den vorhandenen Behandlungsanlagen angeschlossen.

Laut Textfestsetzung C1 sind Oberflächenbefestigungen mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Dies gewährleistet eine deutliche Minimierung des Oberflächenabflusses.

Wasserversorgung

Durch Anschluß bzw. Verlängerung der vorhandenen Versorgungseinrichtungen ist die Versorgung des Plangebietes sichergestellt.

Stromversorgung

Die Energieversorgung ist durch Anschluß an die vorh. Versorgungsleitungen sicherzustellen. Nähere Einzelheiten werden mit dem RWE abgestimmt.

8. Eigentumsverhältnisse

Das Gelände befindet sich im Privatbesitz. Soweit durch die Bebauungsplanausweisungen Grundstücksneuregelungen erforderlich sind, soll dies durch Fortführungsmessung realisiert werden. Eine gesetzl. Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB ist daher nicht erforderlich.

9. Abwägung

In den Verfahren gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB wurden keine Anregungen vorgebracht, die einer Abwägung bedürfen.

10. Flächenbilanz des Bebauungsplanes

	Σm^2 ca.	$\Sigma \%$ ca.
Gesamtfläche	2.909	100,0
• private Grünfläche	210	7,2
Netto-Bauflächen (WA)	2.699	92,8

Mehring,2012

.....