

Gemeinde Stockelsdorf

Bebauungsplan Nr. 2, 4. Änderung

für das Gebiet südlich der Lohstraße, östlich der Stettiner Straße, nördlich der Reihenhausbauung der Stettiner Straße sowie westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2, 3. Änd. "SO-Nahversorgungsmarkt mit Wohnen"

Erläuterung

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden



1. Anlass und Ziele der Planung

Der Geltungsbereich ist zurzeit durch den Bebauungsplan Nr. 2, 2. Änderung überplant und komplett bebaut. Es ist eine maximal eingeschossige Bebauung für das Areal zulässig. Eine Einhaltung dieser Festsetzung ist durch die bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplanes vorhandene zweigeschossige Bebauung nicht möglich. Da die Gebäude auch zukünftig nicht als abgängig anzusehen sind, ist die Umsetzung der Festsetzung nicht realistisch und auch städtebaulich nicht erforderlich. Insofern erscheint eine Anhebung der zulässigen Geschossigkeit planungsrechtlich geboten.

Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 dient der Innenentwicklung. Die Aufstellung erfolgt daher nach § 13 a BauGB. Das bedeutet u. a., dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden kann.

2. Flächennutzungsbereich

Im Flächennutzungsplan -Neuaufstellung- ist der zu überplanende Bereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird lediglich die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von einem Vollgeschoss in zwei Vollgeschosse geändert. Um hier analog zum vorhandenen Bestand auch Dachgauben zu ermöglichen, wird Textziffer Nr. 9 („Dachgauben: Auf den Satteldächern der 2-gesch. Häuser sind Dachgauben nicht zulässig.“) ersatzlos gestrichen.

In Anpassung an heutige Planungsvorstellungen wird außerdem Textziffer Nr. 3 („Garagen: Zugelassen sind Flachdächer bis 5° Neigung oder in WR IO-Gebieten auch mit 30° bis 51° Neigung“) gestrichen, um bei Garagen und Carports auch Dachneigungen von 6 bis 29 Grad zu ermöglichen.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2, 2. Änderung bleiben unverändert bestehen, werden allerdings im weiteren Verfahren redaktionell an die erfolgten Änderungen angepasst.

4. Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2, 4. Änderung ist von der Lohstraße und der Stettiner Straße aus erschlossen. Alle Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden.

5. Immissionen

Das Bebauungsplangebiet grenzt an die Schallquelle der Lohstraße L 230.

Die erforderlichen Festsetzungen werden im Verfahren erarbeitet.