

Gemeinde Stockelsdorf
Bebauungsplan Nr. 38, 1. Teilbereich
1. Änderung
für das Gebiet westlich der Ahrensböcker Straße und
südlich der Erika-Tyska-Straße

Erläuterung
zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

1. Anlass und Ziele der Planung

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 38, 1. Teilbereich ist der geplante Abriss und die Neubebauung des östlichen Grundstücks an der Ahrensböcker Straße. Ziel ist eine Neuordnung der Grundstückszuschnitte und infolgedessen der Baufenster.

Die Erschließung und die Grundstücksteilung des Änderungsbereichs ist schon vorgenommen und das westlichste Grundstück neu bebaut worden. Die bisher unbebauten Grundstücke werden aktuell gärtnerisch genutzt.

2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan – Neuaufstellung – ist der zu überplanende Bereich als „Wohnbauflächen“ dargestellt.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die westlichen Grundstücke im Plangeltungsbereich sollen dem Wohnen dienen und werden wie bisher auch als Reines Wohngebiet festgesetzt. Das Reine Wohngebiet wird jedoch an die Neuordnung der Grundstücksgrenzen angepasst, so dass es sich geringfügig in östlicher Richtung erweitert. Die Baufläche wird weiterhin über Festsetzung einer maximalen Grundfläche (GR) reglementiert.

Das östliche Grundstück wird weiterhin als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch die Neuordnung der Grundstücksgrenzen im Plangeltungsbereich reduziert sich die Größe des Allgemeinen Wohngebietes geringfügig. Die überbaubare Grundstücksfläche wird wie im Ursprungsplan über Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) geregelt.

Die übrigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

4. Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

Die Regelung der Stellung der baulichen Anlagen durch Festsetzung einer Firstrichtung bleibt im Reinen Wohngebiet erhalten. Durch die Vergrößerung des Reinen Wohngebietes kann die Baugrenze geringfügig in westlicher Richtung erweitert werden.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden die Baugrenzen, die sich bisher an der bestehenden Bebauung orientiert haben, geändert. Die Lage der Baugrenze entlang der Erika-Tyska-Straße wird in der Flucht der nördlichen Baugrenze im Reinen Wohngebiet festgesetzt. Die südwestliche Baugrenze, die bisher das zweite bestehende Gebäude im Reinen Wohngebiet mit umfasste, wird in östlicher Richtung zurückgenommen.

Die übrigen Festsetzungen zur Bauweise bleiben unverändert.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich wird durch die Erika-Tyska-Straße erschlossen, die nordwestlich des Änderungsbereichs auf die Ahrensböcker Straße führt. Änderungen der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung sind mit der Änderung des Bebauungsplanes nicht verbunden.

6. Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen bleiben bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37, 1. Teilbereich gegenüber dem Ursprungsplan unverändert. Offene Einfriedungen sind im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Vorgärten weiterhin zulässig.

7. Immissionen

Der Plangeltungsbereich grenzt an die Schallquelle der Ahrensböcker Straße.

Die erforderlichen Festsetzungen werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38, 1. Teilbereich gegenüber dem Ursprungsplan nicht verändert.

8. Grünordnung

Gegenüber dem Ursprungsplan sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38, 1. Teilbereich grünordnerische Belange nicht betroffen. Der nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG gesetzlich geschützte Knick an der westlichen Grenze des Änderungsbereichs wird als zu erhalten festgesetzt.