Begründung zur 1.Änderung des Bebauungsplanes Pestalozziweg

1.) Verlegung der Verkehrsfläche / Änderung Geltungsbereich durch Grundstückszukauf

Begründung:

Die Plangrundlage des zur Satzung gelangten B-Planes war die Liegenschaftskarte. Diese stimmt in etlichen Punkten nicht mit der Vermessung des ÖbVI überein, der vor Ort Grenzen und Gebäude kartiert hat.

So ist im Norden der bestehenden Bebauung (Haus Nr. 8A) nicht genügend Platz zur nördlichen Grenze, um eine 3m breite Zufahrt zu realisieren (siehe Anlage 1)

Die Zufahrt der rückliegenden Bebauung erfolgt nun durch die Verkehrsfläche auf dem Feldweg (Flurstück 145), der vom Grundstückseigentümer des Geltungsbereiches erworben wird. Der Eigentumsübergang findet voraussichtlich zum November 2019 statt.

Durch die Hinzunahme des Flurstückes 145 zur gesicherten Erschließung erweitert sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Norden um das zusätzliche Flurstück

2.) Wegfall der Baugrenzen Westen und Verschiebung der Baugrenze nach Norden

Begründung:

Verschiebung nördliche Baugrenze.

Die Baugrenze ist zur Sicherung der Erschließung über eine Verkehrsfläche notwendig und soll verhindern, daß das Flurstück 145 mit Gebäuden überbaut wird. Die ursprüngliche Lage auf dem Flurstück 143/7 wird wegen des Zukaufs von FlSt. 145 überflüssig.

Wegfall westliche Baugrenze

Das bisher geplante Baufeld erwies sich aufgrund der 10m Abstand zur Kleingartenanlage als nicht bebaubar. Südlich gelegene Grundstücke im Pestalozziweg sind ebenfalls bis an die Grenze bebaut worden bzw weisen nutzungsbedingte Abstände von der Grenze auf.

Die erforderlichen Abstandsflächen der LBO SA §6 sind hier bei der Bebauung anzusetzen.

3.) Wegfall der privaten Grünfläche

Begründung:

Die nicht überbaute Grundstücksfläche wird ohnehin als private Grünfläche durch den Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich angelegt. Eine örtliche Festsetzung ist daher nicht notwendig.

Anlagen:

1.) Lageplan ÖbVI