

§ 3

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland in Kraft. Entgegenstehende Festsetzungen treten mit dem Tage der Bekanntmachung außer Kraft.

Edewecht, den

Gemeinde Edewecht

Bürgermeisterin

Geltungsbereich des
Bebauungsplans Nr. 178



Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 „nördlich der Lajestraße“ in Nord Edewecht II (im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

- Entwurf -

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am 25.02.2014 die Durchführung einer 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.

Inhalt der Planung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 umfasst die Grundstücke Flurstücke 4/28, 4/29 und 4/30 der Flur 17, Gemarkung Edewecht. Für diese Grundstücke sieht der Bebauungsplan Nr. 178 derzeit die Errichtung von Hausgruppen (Reihenhäuser) in offener Bauweise vor. Der Bereich dieser Grundstücke ist zusammenfassend als WA 3 festgesetzt. Als weitere Festsetzungen, die von denen des WA 1 abweichen, sind eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Traufhöhe von 4,50 m festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen sollte eine behutsam verdichte Wohnbebauung in Form einer Reihenhauanlage ermöglicht werden.

Sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 178 wurden durch die Gemeinde Edewecht vermarktet. Hierbei hat sich für das WA 3 gezeigt, dass sich die Verwirklichung eines derartigen Vorhabens an dieser Stelle wirtschaftlich kaum darstellen lässt.

Es soll daher von der ursprünglichen Planungsabsicht Abstand genommen und nunmehr auch für den Bereich des WA 3 die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zugelassen werden. Hierdurch erhofft sich die Gemeinde Edewecht, auch diesen Bereich zügig vermarkten zu können. Gleichzeitig kann hierdurch das ohnehin sehr knappe Angebot an Einfamilienhausgrundstücken – wenn auch nur geringfügig – vergrößert werden. Nach erfolgter Planänderung verbleibt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.178 somit lediglich noch das WA 2 auf dem eine Reihenhausebebauung verwirklicht werden kann. Für dieses Grundstück liegt auch bereits ein entsprechender Bauantrag vor.

Da mit der Änderung lediglich der Bereich, der mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden kann um drei Grundstücke vergrößert wird, also keine intensivere Ausnutzung als bisher vorgesehen ist, sind nachteilige Auswirkung hinsichtlich der Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen durch die Planänderung nicht zu erwarten.

Um kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Änderungen zu schaffen, sollen für das WA 3 daher durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 folgende Festsetzungen getroffen werden:

1. Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 2 sind im Allgemeinen Wohngebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2. Abweichende Bauweise

Im WA 3 sind in der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 18,00 m für ein Einzelhaus und von 12,00 m für eine Doppelhaushälfte. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

3. Maß der baulichen Nutzung

- Zahl der Vollgeschosse: 1
- Zulässige Grundflächenzahl: 0,3
- Firsthöhe als Höchstmaß: 9,5 m
- Oberkante Fertigfußboden als Höchstmaß: 0,3 m

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im WA 3 je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Sofern als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

Verfahren

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 wird das beschleunigte Verfahren herangezogen, da planerisches Ziel hier die Durchführung einer Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a Abs. 1 BauGB ist.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da das Plangebiet im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Edewecht, den

Gemeinde Edewecht

Bürgermeisterin