



Bebauungsplan Waal Nordwest

1. Änderung

Begründung

A) Veranlassung

Der am 09.04.1976 bekannt gemachte Bebauungsplan sieht für den Bereich der Grundstücke FINr. 456 und 456/9 eine Gemeinbedarfsfläche (Gemeindegebäude verschiedener Nutzungen) vor.

Das ehem. Altenheim sowie der gemeindliche Bauhof sind mittlerweile abgebrochen. Zur besseren Erschließung soll eine zusätzliche Straßenverbindung zum Gartenweg geschaffen werden. Die derzeit brachliegenden Grundstücke sollen wieder bebaut werden. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hat eine Fläche von ca. 3.800 m².

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen des beschleunigten Verfahrens (§ 13 a BauGB).

B) Bestand

Derzeit liegen die Baugrundstücke brach. Die in der Bebauungsplanänderung vorgesehenen Verkehrsflächen sind als Kieswege bereits vorhanden und werden seit vielen Jahren genutzt.

C) Planungsziel

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen Wohngebäude zugelassen werden. An der Bronnener Straße soll – in Anlehnung an den an dieser Stelle früher vorhandenen Baukörper des ehem. Altenheims – mindestens ein zweigeschossiges, langgestrecktes Gebäude entstehen. Aus diesem Grund wird für dieses Baugrundstück eine Mindestwandhöhe festgesetzt. Die Mindestwandhöhe orientiert sich an den Planentwürfen für das „Aktivhaus Waal“.

Auf den westlich gelegenen zwei Baugrundstücken sollen Einzel- oder Doppelhäuser entstehen. Da in der näheren Umgebung dieser Baugrundstücke ganz unterschiedliche Baustile vorhanden sind, soll die Höhenentwicklung der Gebäude nur über die max. Firsthöhe und die Festsetzung max. zwei Vollgeschosse gesteuert werden.

Mit der Verbindung zum Gartenweg soll die Erschließung der angrenzenden Grundstücke verbessert werden. Diese Wegeverbindung ist als Kiesstraße in der Natur bereits seit vielen Jahren vorhanden. Vorgesehen ist eine Einbahnstraßenregelung für dieses Verbindungsstück.

D) Verfahren

Die maximal zulässige Grundfläche liegt weit unter 10.000 m². Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird mit der Bebauungsplanänderung nicht begründet. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten ist nicht zu befürchten. Als Maßnahme der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich wird die Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB durchgeführt.

E) Immissionsschutz – Verkehrslärm

Zum Schutz vor den von der Bronnener Straße (Kreisstraße OAL 18) ausgehenden Immissionen sind im Bereich des WA 1 Schallschutzmaßnahmen nach § 9 der Bebauungsplansatzung notwendig. Die schalltechnische Untersuchung Nr. 12009-gu1 des Ingenieurbüros hils consult gmbH, Kaufering vom 01.03.2012 ist Anlage und Bestandteil dieser Begründung.

Markt Waal, 27. MRZ. 2012



Porzelius
1. Bürgermeister