

Begründung gem. § 9 (8) BauGB zum 5. Vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. .52.nach § 13 BauGB „Fuchsgraben“ der Stadt Kitzingen

1. Lage des Plangebietes, Größe, Bestand

Das Plangebiet umfasst die Grundstück Fl. Nr. 2658/3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 15 sowie 2658/12, 13, 2664/4 und Teil aus 2658/2 der Gemarkung Kitzingen. Das Baugelände fällt nach Süden. Die Höhenlage liegt zwischen 200 und 210 m üNN. Der Baugrund besteht aus Lehm- und Tonboden der mit Keuperschichten durchzogen ist.

2. Planungsrechtliche Situation.

Für die Erstellung von Wohnhäusern auf dem Planungsgrundstücken muss die baurechtliche Erlaubnis erreicht werden. Der Flächennutzungsplan weist an der Stelle der 5. Änderung Allgemeines Wohngebiet aus.

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan setzt Stellplätze fest sowie Baufenster, die eine sinnvolle Bebauung entsprechend der beabsichtigten Bebauung und Grundstückseinteilung kaum zulassen.

3. Erfordernis der Planaufstellung und Ziele der Planung.

Im Plangebiet sollen noch freie Grundstücke bebaut werden. Es erfolgt eine Nachverdichtung in einem bereits bebauten Umfeld. In der Stadt Kitzingen gibt es nur noch wenig freie Grundstücke. Die verkehrsberuhigte Umgebung und die gewählte Größe der Grundstücke ist für junge Familien besonders gut geeignet.

Die notwendige öffentliche Erschließung ist bereits vorhanden

4. Planerisches Konzept und bauliche Nutzung.

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Nutzflächen

2643 m² Wohnbauflächen
638 m² Verkehrsflächen
3281 m² Gesamtfläche

Im Plangebiet sind vorgesehen: Baufläche für 6 EFH

Die Gebäude sind in Kubatur und Ausrichtung dem Bestand anzupassen.

Das Plangebiet wird Privat erschlossen.

5. Erschließung

Es ist vorgesehen, die Grundstück über die bestehende öffentliche Anschlüsse in der Straße zu erschließen. Dies gilt für Wasser, Abwasser, Strom und Gas.

5.1 Fahrerschließung

Das Planungsgebiet wird über eine private Stichstraße von der vorhandenen öffentliche Straße und der Brunnensteige aus erschlossen.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Abwasserableitung:

Die Abwasserableitung im gesamten Plangebiet erfolgt über das vorhandene Mischsystem.

Das Schmutz-, Oberflächen- und Niederschlagswasser wird an das ausreichend dimensionierte Kanalsystem angeschlossen und der Kläranlage zugeführt.

6.2 Trinkwasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung ist mengenmäßig durch den Versorger gesichert

Das Gebiet wird in das örtliche Wasserversorgungsnetz eingebunden. Die Wasserversorgung erfolgt durch hydraulisch berechnete Versorgungsleitungen. Die Bereitstellung ist gesichert.

6.3 Energieversorgung:

Die Versorgung mit Strom und Gas erfolgt durch den Anschluss und die Einbindung in das Versorgungsnetz der LKW- Kitzingen.

6.4 Abfallentsorgung:

Die Müll- und Problemmüllabfuhr erfolgt durch den Stadt- und Landkreis.

7. Grünflächen/Eingriffs-Ausgleichsregelung

Durch die neu zu errichtende Bebauung wird nicht in bestehende Ökosysteme eingegriffen. Auf Grund der Lage und dem Bebauungsgrad wurde das Gebiet in den TYP A eingestuft. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan gibt es keine relevanten Unterschiede, was den Eingriff angeht. Es werden keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Auf den Wohngrundstücken sind private Pflanzmaßnahmen vorzusehen (je 100m² ein Baum)

8. Immissionsschutz

Es sind keine Auswirkungen für die Nachbarbebauung zu erwarten, die über das zulässige Maß des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes hinausgehen.

9. Prüfung der Umweltverträglichkeit

Im vereinfachten Verfahren wird nach §3 Abs. 3 BauGB auf die Prüfung der Umweltverträglichkeit nach §2 Abs.4 BauGB abgesehen.

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht gemäß Anlage 1 Nr. 18.7.1. bei Städtebauprojekten von 100.000 qm und mehr die Pflicht, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Für die Größe des Bebauungsgebietes nicht erforderlich.

10. Umweltbericht

Nach §2a BauGB ist ein Umweltbericht nur erforderlich, wenn eine Prüfung auf Umweltverträglichkeit erforderlich ist.

11. Kosten

Die Kosten der Planänderung und der Erschließung werden durch den Antragsteller getragen.

Neustadt Aisch, den 06.04.2009

Im Auftrag
Ing. Büro Beck