

BEGRÜNDUNG

für die 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet
"Burgweg - Weinbergsweg"

1. Planungsrechtliche Situation

1.1. Bisherige Bauleitplanung

Der Bebauungsplan für das Baugebiet "Burgweg - Weinbergsweg" ist seit 23.04.1971, dessen 1. Änderung seit 19.10.1990 rechtsverbindlich. Sie entsprechen den Vorgaben des genehmigten Flächennutzungsplanes (vorbereitender Bauleitplan).

1.2. 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Burgweg-Weinbergsweg"

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Burgweg-Weinbergsweg" wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewandt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und der sich aus der vorhandenen Eigenart der Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB erübrigen sich eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB, eine Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, eine zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 sowie die Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen gem. § 4c BauGB.

2. Anlass und Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Burgweg-Weinbergsweg"

Die Marktgemeinde Oberschwarzach sieht sich veranlasst, den Bebauungsplan für das Baugebiet "Burgweg-Weinbergsweg" zu ändern, um auf dem Fl.St.Nr. 51/3 eine Bebauung zu ermöglichen, die den Zuschnitt des relativ schmal geschnittenen Grundstücks berücksichtigt und sich städtebaulich und ortsgestalterisch in die Umgebung einfügt.

Deshalb wird entlang der östlichen Grenze des Fl.St.Nr. 51/3 anstelle einer Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO eine Baulinie gem. § 23 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Sowohl das bestehende Hauptgebäude, als auch die vorhandenen Nebengebäude sind seit ihrer ursprünglichen Erbauung entlang der östlichen Nachbargrenze errichtet. Einerseits soll dieser Bestand im Falle einer grundlegenden Sanierung durch die Änderung des Bebauungsplanes gesichert, andererseits soll eine abstandsrechtskonforme Neubebauung ermöglicht werden.

Im Hinblick auf das Ortsbild wird durch die Änderung des Bebauungsplanes der Grundsatz verfolgt, einer Innentwicklung gegenüber einer Bebauung auf einer bislang un bebauten Fläche Vorrang einzuräumen. Für die Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft verändern sich die Bedingungen, die durch den bisherigen Gebäudebestand gegeben sind, durch die eine gewünschte Nachverdichtung nicht.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich keine Notwendigkeit für bodenordnende Maßnahmen.

4. Erschließung

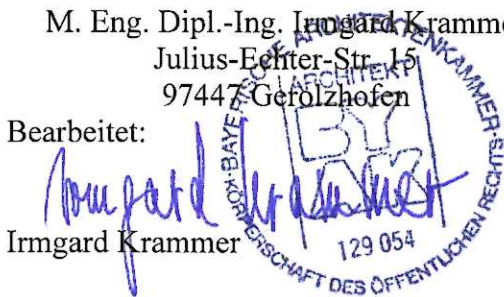
Die Erschließungsanlagen werden von der Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt und bleiben unverändert.

Gerolzhofen, 14.06.2024

M. Eng. Dipl.-Ing. Irmgard Krammer
Julius-Echter-Str. 15
97447 Gerolzhofen

Bearbeitet:

Irmgard Krammer



Für die Marktgemeinde Oberschwarzach:
Oberschwarzach,

Manfred Schötz, 1. Bürgermeister