

Bebauungsplan

nach § 30 i.V.m. § 13a BauGB

„Unteres Steinheidel“

Entwurf der Änderung

Die Gemeinde Breitenbrunn beabsichtigt die Änderung dieses Bebauungsplanes, bestehend aus den Teilen:

- A - Plandarstellung**
- B - Festsetzungen**
- C - Begründung** (nicht Bestandteil der Satzung)

als Satzung zu beschließen

Planverfasser:



Bauplanungsbüro Süß GmbH
Karlsbader Straße 72
08340 Schwarzenberg

Telefon: 03774/15 45 -0
Fax: 03774/15 45 -35
E-Mail: suess-projekt@t-online.de

im Auftrage des Planträgers:



Gemeinde Breitenbrunn
Hauptstraße 120
08359 Breitenbrunn

Telefon: 037756/174-0
Fax: 037756/174-22
E-Mail: info@breitenbrunn-erzgebirge.de

Inhaltsverzeichnis Teil C - Begründung

GLIEDERUNGSPUNKT		Seite
1.	Anlass der Planänderung	1
2.	Aussagen zum Verfahren	1
3.	Aussagen zur baulichen Nutzung	1
4.	Aussagen zur Erschließung	2
5.	Aussagen zur Grünordnung	2

1. Anlass der Planänderung

Der Bebauungsplan „Unteres Steinheidel“ wurde Ende der 1990er Jahre auf Grundlage des Flächennutzungsplanentwurfes der Gemeinde Erlabrunn, welche in eine Rahmenplanung für Erlabrunn übergeführt wurde, entwickelt.

Der Bebauungsplan „Unteres Steinheidel“ ist seit 27. Oktober 2004 in Kraft. Mit der damaligen Aufstellung des Planes sollten Bauflächen für Bauwillige der Gemeinde Erlabrunn (heutiger Ortsteil der Gemeinde Breitenbrunn) geschaffen werden. Dafür wurden zwei Bereiche – Teil 1 und Teil 2 – geplant.

Aufgrund einer gestiegenen Nachfrage nach Bauflächen in der Gemeinde Breitenbrunn und ganz konkret für das Flurstück 86/2 der Gemarkung Erlabrunn wird die Aufstellung dieser Änderung vorgenommen. Dazu muss die für dieses Grundstück festgelegte „Private Grünnutzung“ geändert werden, sodass dort eine Wohnbebauung erfolgen kann. Die Änderung wird nur für das betroffene Grundstück 86/2 des Teil 1 durchgeführt (farbige Darstellung im sonst schwarz-weiß dargestellten B-Plan).

Alle sonstigen im B-Plan enthaltenen Festsetzungen bleiben unverändert gültig.

2. Aussagen zum Verfahren

Auf Grund der B-Plan-Fläche (Teil 1 ca. 17.500 qm < 20.000 qm) besteht die Möglichkeit diese Änderung des B-Planes zur „Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB im Verfahren zu behandeln. Das damit zur Anwendung kommende beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann auch auf die nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB geforderte Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung verzichten.

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie des Naturschutzes werden nicht beeinflusst, da keine Denkmale oder besonders geschützte Biotop einer planungsseitigen Veränderung unterzogen werden.

3. Aussagen zur baulichen Nutzung/Einordnung

In dem ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO ist auch das zusätzlich geplante Wohngebäude grundsätzlich zulässig. In Größe, Art und Gestaltung einschließlich Geschossigkeit ordnet sich das Gebäude den Festlegungen des B-Planes unter und passt sich der umgebenden Bebauung an. Es wird die Nutzung mit 2 Vollgeschossen und eine offene Bebauung festgelegt.

Die Baugrenzen wurden so gelegt, dass der, nach §6 SächsBO, geforderte Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze eingehalten wird.

Die Firstlinie des Wohnhauses passt sich mit seiner parallelen Ausrichtung zur Straße den vorhandenen Gebäuden an und folgt somit auch den Höhenlinien.

4. Aussagen zur Erschließung

Das zu ändernde Baugrundstück Fl.-Nr. 86/2 der Gemarkung Erlabrunn grenzt im Südosten an die vorhandene Anliegerstraße und kann von dort aus verkehrstechnisch erschlossen werden.

Die Medien liegen ebenfalls in dieser Straße, sodass das Grundstück voll erschlossen werden kann.

5. Aussagen zur Grünordnung

In dem zu ändernden Bereich des Flurstücks 86/2 der Gemarkung Erlabrunn wurde im rechtskräftigen B-Plan eine private Grünfläche festgesetzt.

Die lt. B-Plan aufgestellten Festsetzungen, dass je 250 qm Grundstücksfläche 1 Baum zu pflanzen ist, wird auch für diesen Bereich weiter festgelegt.

Der lt. alten Plan zu erhaltene Gehölzbestand ist zum Großteil nicht mehr vorhanden, deshalb kann diese Festlegung entfallen.

Alle detaillierten Angaben zu Pflanzlisten etc. bleiben ungerührt und sind entsprechend geltendem B-Plan zu erfüllen.