

## Begründung zum Bebauungsplan „Weihergelände-West“

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgelegt.

Ein wesentliches Ziel dieses Bebauungsplanes sind der Erhalt von großen Solitärbäumen, vornehmlich der Eiche, die im Bereich der geplanten Straße des alten Bebauungsplanes vorhanden ist. Ein erhaltenswerter Baumbestand ist ebenfalls entlang des vorhandenen Grabens. Im Bebauungsplan sind diese Bäume als zu erhaltend dargestellt. Hier ist es zwingend erforderlich, daß bei der Bebauung ein entsprechender Abstand zum Kronenbereich eingehalten wird (Wurzelschutz). Die Abstände der Baugrenzen sind hierbei entsprechend berücksichtigt.

Um den Erhalt der großen, jetzt noch freistehenden Eiche sicherzustellen, wurde die Erschließungsstraße nicht von Nord nach Süd durchgeführt, sondern mit der Zufahrt zur Wendelsteinstraße verbunden, sodaß die verkehrsmäßige und kanalmäßige Erschließung entsprechend gesichert werden kann. Das Baugebiet ist durch interne Fußwegeverbindungen an das überörtliche Fußwegenetz angeschlossen. Diese Fußwege sind als öffentliche Flächen mit 2,0 m Breite dargestellt. Im Zusammenhang mit der Fußwegeverbindung wurde der Geltungsbereich auf Flur-Nr. 573/38 ausgedehnt. Hier sollte der vorhandene Erschließungsweg als öffentlicher Fußweg umgewidmet werden, damit die Fußwegeverbindung zum Weiher sichergestellt ist.

Das Baugebiet ist in 2 Gebietscharaktere eingeteilt. Mischbebauung entlang der Straße Am Weiher. Hier ist die Abstufung notwendig zu den nördlich gelegenen Gewerbestandteilen, die bereits bebaut sind. Das restliche Baugrundstück ist als allgemeines Wohngebiet dargestellt und fügt sich somit in die vorhandene Bebauung ein.

In diesem Bebauungsplanentwurf sind die Baugrenzen entsprechend den vorgenannten Vorgaben verschoben worden. Dies entspricht einer städtebaulichen Neuordnung, wobei auf vorhandene bestehende Grundstücksteilungen weitgehend Rücksicht genommen wurde. Durch die Festsetzungen im Bereich der großen Eiche kann ein kleiner öffentlicher Bereich entstehen, der die Qualität dieses gesamten Baugebietes entsprechend aufwertet.

Die Grünfläche entlang des vorhandenen Grabens ist als private Grünfläche ausgewiesen, die nicht bebaut werden darf. Diese Grünfläche ist in den übergeordneten Planungen, wie dem Flächennutzungsplan, sowie dem Ortsentwicklungskonzept als wichtige, zu erhaltende Grünfläche dargestellt und somit in diesen Bebauungsplan eingearbeitet.

Aus erschließungsbeitragsrechtlichen Gründen wurde statt der Änderung des bisherigen Bebauungsplanes „Großkarolinenfeld-Süd“ ein Neuaufstellungsverfahren durchgeführt. Hierdurch ist gewährleistet, daß die Herstellung der Erschließungsanlagen jeweils abschnittsweise bis zur Grenze des Geltungsbereiches zum Graben hin möglich ist. Außerdem wurde in dem Plan die bestehende Regenwasserableitung als Festsetzung mit aufgenommen. Aufgrund dessen wurde auch der Geltungsbereich im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 573/37 und 573/38 geringfügig erweitert, um den Bestand der Leitung im Rahmen der Bauleitplanung abzusichern.

Großkarolinenfeld, 14.12.2000

SCHRAMM, 1. Bürgermeister

