

Gemeinde Jade

Bebauungsplan Nr. 16

1. Änderung

Entwurf (17.05. 2005)

• Begründung

INHALT:

<u>1</u>	<u>VORBEMERKUNG.....</u>	<u>1</u>
<u>2</u>	<u>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....</u>	<u>1</u>
<u>3</u>	<u>LAGE DES PLANGEBIETES / GELTUNGSBEREICH.....</u>	<u>2</u>
<u>4</u>	<u>RECHTSGRUNDLAGE / VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG.....</u>	<u>2</u>
<u>5</u>	<u>BISHERIGE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 16.....</u>	<u>2</u>
<u>6</u>	<u>DERZEITIGE SITUATION.....</u>	<u>3</u>
<u>7</u>	<u>FESTSETZUNGEN DES GEÄNDERTEN BEBAUUNGSPLANES.....</u>	<u>3</u>
<u>8</u>	<u>EVTL. NOTWENDIGKEIT EINES UMWELTBERICHTES / EINER UMWELTPRÜFUNG....</u>	<u>4</u>
<u>9</u>	<u>STÄDTEBAULICHE WERTE.....</u>	<u>4</u>
<u>9.1</u>	<u>STÄDTEBAULICHE WERTE.....</u>	<u>4</u>

1 Vorbemerkung

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 16 nicht berührt, daher wird das Planverfahren entsprechend §13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Die folgenden Ausführungen zur Begründung beziehen sich auf die Planänderungen, weitergehende Ausführungen finden sich im Begründungstext des zugrundeliegenden Bebauungsplanes Nr. 16.

2 Anlass und Ziel der Planung

Die im der Planung zugrunde liegenden Bebauungsplan Nr. 16 angedachte Erschließung des Plangebietes ist bedingt durch die realen Parzellenzuschnitte nicht zu realisieren. Um eine befriedigende, an den Planungszielen des B-Planes Nr. 16 orientierte, Planumsetzung zu erreichen ist eine Modifizierung der Erschließung notwendig. Die vorliegende Planung soll den vorhandenen Misstand befriedigend lösen, zudem soll eine verkehrsgünstigere und siche-

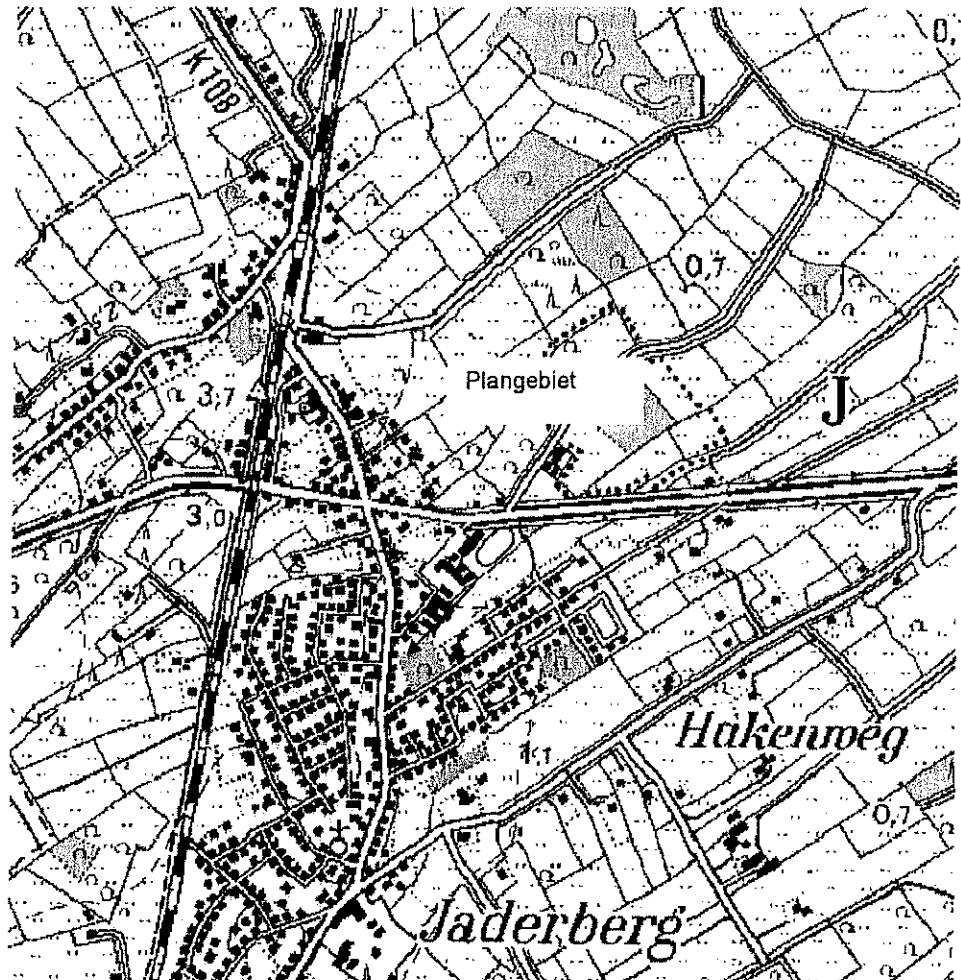
re Einmündung auf die angrenzende Landesstrasse 862 gewährleistet werden. Ergänzend ist es Planungswille zu ermöglichen, dass die aktuell direkt nebeneinander liegenden verschiedenen Grundstückszufahrten zusammengefasst werden können.

3 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Ortslage Jaderberg, am östlichen Ortsausgang, nördlich der Landesstrasse 862.

Die Fläche des Änderungsbereichs beträgt ca. 0,55 ha

Die genaue Abgrenzung geht aus der Planzeichnung hervor.



Lage des Plangebietes in der Ortslage

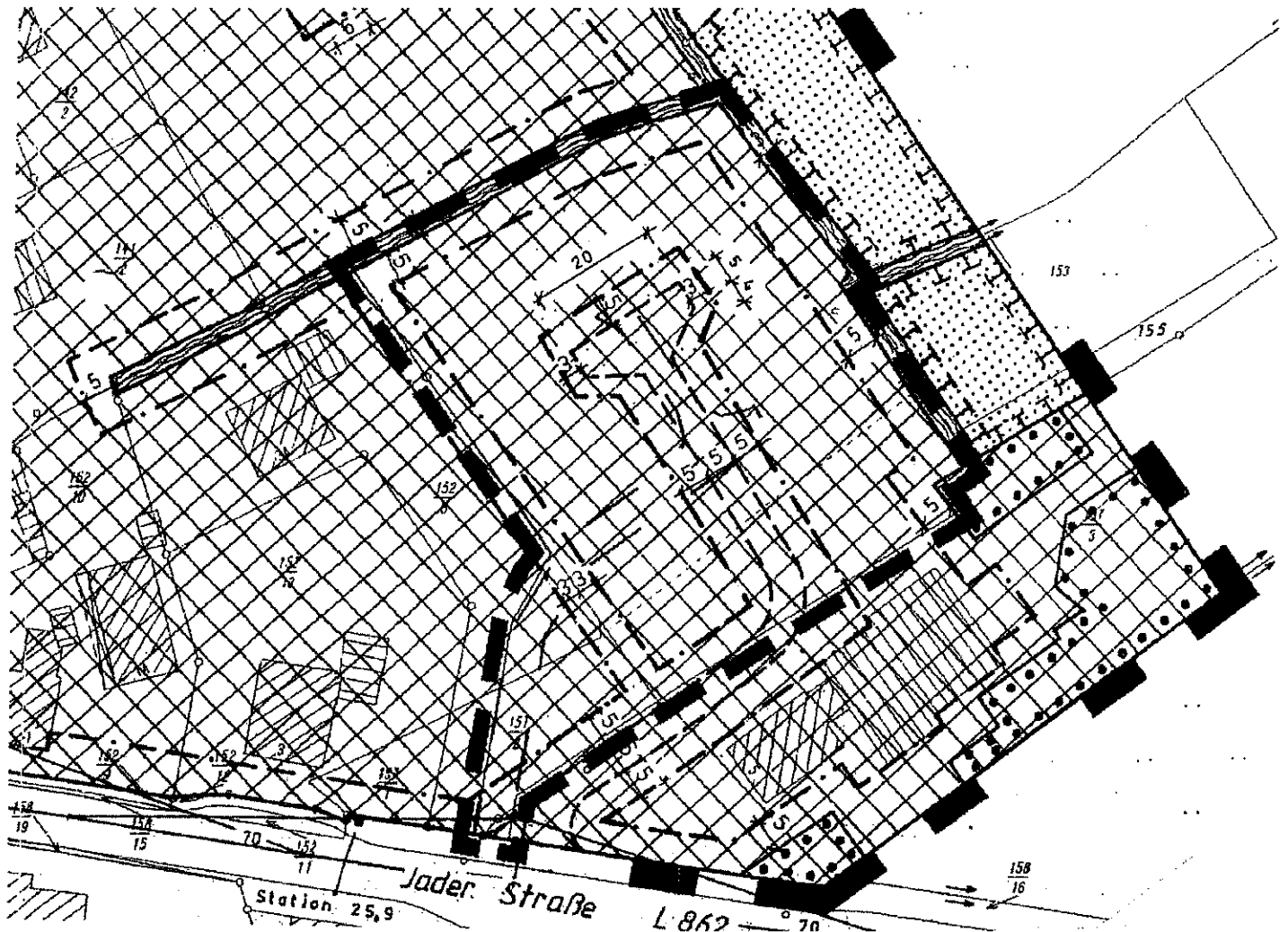
4 Rechtsgrundlage / vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplanänderung liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)) und der entsprechenden ergänzenden Rechtsvorschriften zugrunde.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade stellt den Änderungsbereich als gemischte Baufläche dar. Die Änderung ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

5 Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist das Plangebiet als Mischgebiet aus. Das Maß der Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,8, einer max. zweigeschossigen Bebauung und einer offenen Bauweise bestimmt. Durch die festgesetzte Lage der Baugrenzen ist die Lage der Erschließung vorgegeben. Verkehrsflächen sind im Planbereich nicht dargestellt, so dass das Gebiet privatrechtlich erschlossen werden muss.



6 Derzeitige Situation

Der Bereich wird aktuell als Grünlandbrache genutzt.

7 Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes.

Die Art sowie das Maß der baulichen Nutzung werden unverändert übernommen (Mischgebiet, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8, max. zweigeschossige Bebauung, offene Bauweise). Abweichen von den bisherigen Festsetzungen wird zur Erschließung eine öffentliche Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich dargestellt. Die Verkehrsfläche ist so dimensioniert, dass Rettungsfahrzeuge ungehindert den künftigen Erschließungsweg befahren können. Ein Befahren durch Müllfahrzeuge ist bewusst nicht vorgesehen, aufgrund der Länge des Erschließungsweges sind künftig die Müllbehälter an die Jader Straße zu befördern.

Die notwendigen Ausrundungen der künftigen Einmündung auf die Landesstrasse 862 (Jader Straße) sind im angrenzenden öffentlichen Raum möglich, der Abstand zur Fahrbankante der Landesstrasse beträgt ca. 6m. Evt. notwendige Sichtdreiecke liegen auch in diesem Abstandsbereich.

Der Zuschnitt der überbaubaren Flächen wurde der Lage der Verkehrsfläche entsprechend angepasst.

Weitergehende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 bleiben künftig weiterhin gültig.

8 Evtl. Notwendigkeit eines Umweltberichtes / einer Umweltprüfung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 16 nicht berührt, daher wird das Planverfahren entsprechend §13 BauGB durchgeführt. Gemäß §13 (3) BauGB ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

9 Städtebauliche Werte

9.1 Städtebauliche Werte

Die städtebaulichen Werte ermitteln sich wie folgt: (ca. Werte)

öffentliche Verkehrsfläche	0,06
Mischgebiet	0,50
Gesamtfläche	0,56 ha