

Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplanes (vom 15.01.2004)

- bisher bestätigter Bebauungsplan Nr. 03/93: „Waldesrand – Kiefernweg“ vom 20.12.1993
- Plan 03/93.2 (2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03/93) in der Planfassung vom 15.01.2004 (Satzungsexemplar)

Der Bebauungsplan gemäß § 1(1) BauGB hat zum Ziel, „die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuches vorzubereiten und zu leiten“.

Der Grund für die Änderungen des B-Planes ist die geänderte Situation in der Gemeinde Petersroda. Der Bebauungsplan soll der heutigen Sachlage entsprechen.

Folgende Sachverhalte werden daher im Plan-Nr. 03/93.2 realisiert und dargestellt:

A) Umwandlung der bisher festgesetzten Verkehrsfläche im Flurstück 8/104 nord-östlich des Bebauungsplangebietes in Wohnbaufläche

Die in der nordöstlichen Ecke des B-Plan-Bereiches ausgewiesene Verkehrsfläche war ursprünglich zur Erschließung einer eventuell geplanten Wohngebietserweiterung in östliche Richtung gedacht.

Diese Erweiterung ist aber aufgrund der geänderten Situation dauerhaft von der Gemeinde verworfen worden.

Damit der Gemeinde keine unnötigen Straßenausbaukosten für diesen Verkehrsflächenbereich entstehen, soll dieser Bereich in Wohnbaufläche umgewandelt werden.

Damit wird dieser Bereich städtebaulich den neuen Bedingungen angepaßt und es werden die rechtlichen Voraussetzungen für die Vermarktung dieser Fläche mit den damit verbundenen Einnahmen geschaffen.

B) Geringfügige Verschiebung eines Teilabschnittes (im Flurstück 8/106) der Bebauungsplangrenze in nördliche Richtung zur Anpassung an die örtlichen Verhältnisse

Im Zusammenhang mit der Änderung unter Punkt A) soll in dem Umwandlungsbereich der Verkehrs- in Wohnbaufläche die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes an die örtlichen Verhältnisse angepaßt werden.

Dazu wird die nördliche B-Plangrenze im Bereich des Flurstückes 8/106 wie folgt geändert: ausgehend von dem nordöstlichen Eckpunkt des B-Plan-Gebietes erfolgt eine Verschiebung um 1,00 m in nördliche Richtung, welche sich in westliche Richtung auf 3,00 m vergrößert. Diese Verschiebung der Grenze in nördliche Richtung umfaßt eine Länge von ca. 33,65 m und der Rücksprung zur ursprünglichen B-Plan-Grenze erfolgt 0,65 m westlich der Grenze zwischen den Flurstücken 8/106 und 8/104.

Die Erweiterungsfläche beträgt ca. 68 qm und besteht aus Brachland. Der angrenzende Wald wird daher durch die geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches des B-Plans nicht berührt.

Der Bebauungsplan bleibt in seiner weiteren Lage unverändert und es werden mit der geringfügigen Erweiterung keine Erschließungsmaßnahmen (Verkehr, Wasser, Strom etc.) erforderlich. Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung bleiben unberührt.

C) Einarbeitung der mit dem Gemeinderatsbeschluß-Nr.: 83/1997 vom 23.10.1997 beschlossenen einfachen 1. Änderung in die Planunterlagen (Verschiebung der Baugrenzen im Bereich des Flurstückes 8/95)

Die nördliche Baugrenze im Flurstück 8/95 verschiebt sich parallel bis auf die nördliche Flurstücksgrenze und die hintere Baugrenze wird in diesem Flurstück um 2,50 m in östliche Richtung verschoben.

Mit der Einarbeitung der mit dem Gemeinderatsbeschluß-Nr. 83/1997 vom 23.10.1997 beschlossenen vereinfachten 1. Änderung des B-Planes in die Planunterlage, steht der Gemeinde Petersroda im Ergebnis wieder eine aktuelle Unterlage der Bauleitplanung zur Verfügung.

D) Wegfall des Sichtfensters auf dem Flurstück 8/95

Aufgrund der unter Punkt A) angegebenen Umwandlung der bisherigen Verkehrsfläche in Wohnbaufläche ist das auf dem Flurstück 8/95 festgesetzte Sichtfenster überflüssig und wird im Zuge der Änderung entfernt.

E) Verschiebung der hinteren Baugrenze um 2,50 m in östliche Richtung auf dem Flurstück 8/96)

Zur Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen an die tatsächlichen Gegebenheiten wird auch auf dem Flurstück 8/96 die hintere Baugrenze um 2,50 m in östliche Richtung verschoben.

Mit den unter den Punkten A) bis D) beschriebenen Änderungen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Entwicklung/Anpassung der Wohnbauflächen geschaffen.

Die Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans dieses Bereiches mit Bestätigung vom 19.01.2001 werden durch die Änderungen nicht berührt.

Die Planungsabsichten aus der Bebauungsplanänderung Nr. 03/93.2 stehen nicht in Widerspruch zur Umweltverträglichkeit.

Mit den Veränderungen gibt es keine Erhöhung der Lärmimmission, Luftverunreinigung sowie keine Bodenverunreinigungen.

Der angrenzende Naturraum (Wald, Wiesen etc.) bietet für die Anwohner ausreichend Potential.

Das Ort- und Landschaftsbild wird mit diesen Veränderungen nicht beeinträchtigt.
