

GEMEINDE EBERSBURG ORTSTEIL THALAU

3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "AM RÖDCHEN NR. II"

BEGRÜNDUNG

Entwurf 02.06.2017, Wienröder Stadt Land Regional

1. PLANUNGSANLASS / VERFAHREN

Im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans „Am Rödchen Nr. II“ soll aufgrund nicht mehr benötigter Erweiterungsflächen für den Friedhof die hier bisher festgesetzte „Öffentliche Grünfläche“ in Wohnbaufläche umgewandelt werden.

Die Änderung erfolgt im Beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

2. PLANUNGSGEBIET

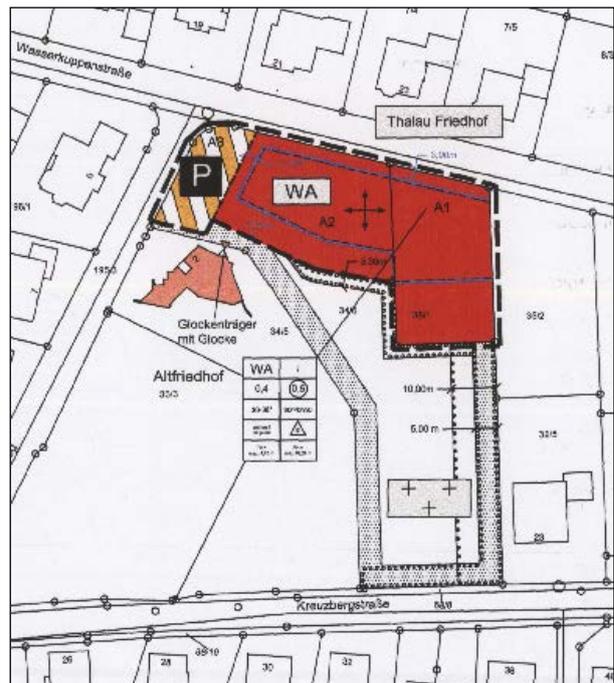
Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt inmitten des Ortsteils Thalaus im südöstlichen Bereich des Urplans - die Abb. zeigt den Stand nach der 2. Änderung.

Die 3. Änderung umfasst eine Teilfläche von ca. 1.200 qm des Grundstücks Gemarkung Thalaus, Flur 4, Flurstück 34/10. Begrenzt wird das Plangebiet im Westen durch den Friedhof, im Norden und Osten durch Wohngrundstücke und im Süden durch die Kreuzbergstraße.

3. PLANUNGSKONZEPT

Das Planungskonzept sieht die Umwandlung einer als Grünanlage gewidmeten, nicht mehr benötigten Erweiterungsfläche für den Friedhof in eine weitere Wohngebietsfläche vor, um eine Nachverdichtung im Ortskern zu bewirken. Es entsteht ein neues Baugrundstück - bebaubar mit 1 – 2 Wohnhäusern oder einem Doppelhaus.

Für die Art der baulichen Nutzung wird die Festsetzung "Öffentliche Grünfläche" in "Allgemeines Wohngebiet" entsprechend der umgebenden Grundstücke bzw. der 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Rödchen Nr. II“ festgesetzt, allerdings mit leicht geändertem Maß der baulichen Nutzung wie der Grundflächenzahl von GRZ 0,3, um eine übermäßige Überbauung des großen Grundstücks zu verhindern, und zulässiger 2-Geschossigkeit mit entsprechender Höhenanpassung in Anlehnung an die Umgebung der Kreuzbergstraße



Aufgestellt 02.06.2017, Wienröder Stadt Land Regional