

1. Änderung gemäß § 13 BauGB

Bebauungsplan „Litermont“

Begründung

Satzungsfassung



Saarbrücken, im September 2013

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. Erfordernis für die Änderung des Bebauungsplanes	3
1.1 Verfahren	3 - 4
2. Größe und Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
4. Wesentlicher Inhalt der Bebauungsplanänderung	5
5. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	6
6. Verkehrsflächen und Stellplätze	6
7. Berücksichtigung umweltplanerischer Belange	6 - 7
8. Ver- und Entsorgung	7

1. Erfordernis für die Änderung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde stellt Bauleitpläne auf, wenn es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan „Litermont“ ist seit dem 15.04.1992 rechtskräftig.

Die Wohngebiet Litermont Verwaltungs-GmbH hat mit Schreiben vom 10.09.2012 den Antrag auf Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Litermont“ gestellt.

Insgesamt soll das Gebiet durch die Modifizierung der Planung den heutigen Ansprüchen der potenziellen Nutzer angepasst werden.

Das Sondergebiet „Walderholungsgebiet (WEG)“ dient gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes der Errichtung von Gebäuden, die für den vorübergehenden Aufenthalt zu Erholungszwecken bestimmt sind. Um den Aufenthalt im WEG für einen größeren Personenkreis attraktiver zu machen, ist eine Fortschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig. Das Ziel der Änderung ist es, eine annähernd vollständige Bebauung des seit Jahren nur spärlich bebauten Gebietes zu erreichen.

Von der geplanten Änderung ist nur das im Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet betroffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem bestehenden Plan und wird nicht geändert. Der als Mischgebiet ausgewiesene Teilbereich bleibt unverändert. Durch die Änderung wird der Flächenzuschnitt der einzelnen Grundstücke optimiert.

Der Anteil der Erschließungsflächen (Wege) wird minimiert, was positive Auswirkungen auf Natur und Umwelt bewirkt.

Negative Umweltauswirkungen sind durch die Planänderung nicht zu erwarten.

Geplant sind auf den noch freien Flächen ca. 78 Baugrundstücke. Zusammen mit den ca. 40 bestehenden Gebäuden wäre das eine Gesamtzahl von 118 Gebäuden. Im Gegensatz zur ursprünglichen Konzeption wird die ursprüngliche Anzahl an Gebäuden um die Hälfte reduziert.

1.1 Verfahren

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Ebenso wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe B genannten Schutzgüter. Daher wird die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren § 13 Abs. 1 durchgeführt:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird abgesehen (§ 13 Abs. 2 Nr. 1);
- die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf erfolgt durch eine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB);
- die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf erfolgt gemäß § 4 Abs. 2 gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

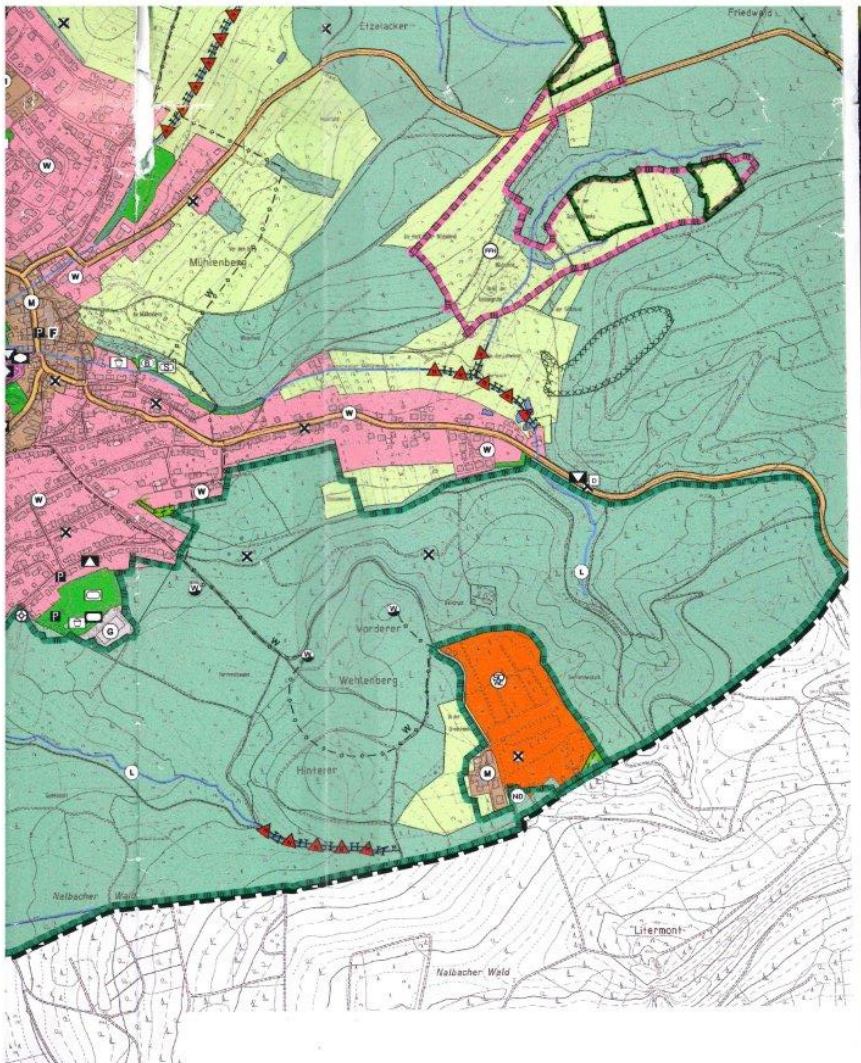
Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist gegeben. Zusätzliche Umwelteinwirkungen sind nicht zu erwarten.

2. Größe und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 8 ha. Die Begrenzung im Nordosten, Osten und Süden erfolgt durch forstwirtschaftliche Flächen des Saarforstes; im Norden durch die private Waldfläche und im Westen durch die Liermontstraße.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das betreffende Gebiet ist als Sondergebiet (Walderholungsgebiet) ausgewiesen.

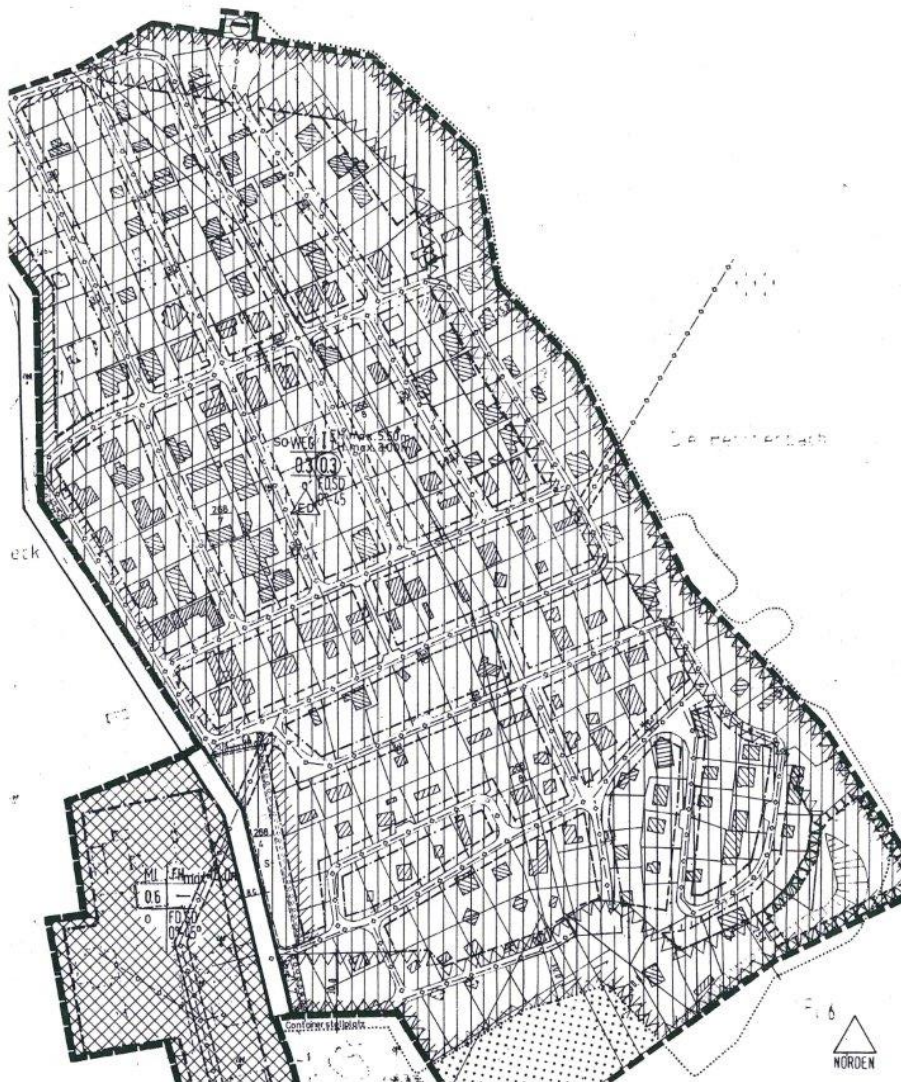


4. Wesentlicher Inhalt der Bebauungsplanänderung

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet dient, wie ursprünglich festgesetzt, ausschließlich der Errichtung von Gebäuden, die für den vorübergehenden Aufenthalt zu Erholungszwecken bestimmt sind. Die Gebietsfestsetzung als Sondergebiet-Walderholungsgebiet bleibt unverändert bestehen.

Rechtskräftiger Bebauungsplan „Litermont“:



5. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die Anzahl der Vollgeschosse, die Grund- und Geschossflächenzahl wird, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan, mit I. bzw. 0,3 festgesetzt. Lediglich die Gebäudehöhe wird um 1,00 m auf 6,50 m angehoben. Als Firsthöhe gilt der natürliche Abstand zwischen vorhandenem Gelände und First.

Dadurch wird eine bessere Ausnutzung der Dachgeschosse ermöglicht. Durch die Festsetzung einer Mindestdachneigung kann auf die Festlegung einer Traufhöhe verzichtet werden. Die bisherige Dachneigung von 0-45° wird durch 25-40° ersetzt. Durch die geringfügige Erhöhung der Gebäudehöhe wird das Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, die den beabsichtigten Grundstückszuschnitten angepasst sind. Geplant sind Grundstücksgrößen zwischen 350 und 600 m². Der Abstand der Baugrenzen zu den bestehenden Wegen wird auf min. 3,50 m festgesetzt. Durch die konkrete Planung wird das gesamte Erschließungskonzept optimiert. Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die höchstzulässige Grundfläche der Gebäude wird auf maximal 120 m² festgesetzt. Die Festsetzung einer Höchstgrenze für das Maß der baulichen Nutzung wird für sinnvoll erachtet, um eine gewisse Einheitlichkeit innerhalb des Baugebietes auch in Bezug auf die bereits nach altem Recht errichteten Gebäude zu gewährleisten. Die Beschränkung der zulässigen GRZ auf 0,3 sowie der zulässigen Grundfläche auf max. 120 m² lässt zum einen den Bauherren ausreichend Spielraum bei der Planung ihrer Gebäude, zum anderen wird eine gewisse Lenkungsfunction erreicht, die verhindert, dass es in Einzelfällen zur Errichtung von Gebäuden kommt, die sich von der Umgebung hervorheben und wie ein Fremdkörper wirken.

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig.

6. Verkehrsflächen und Stellplätze

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten privaten Verkehrsflächen sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Baugrundstücke zu belasten. Die Breite der Wege wird auf max. 4,00 m festgesetzt. Ausweich- und Wendemöglichkeiten sind vorhanden.

Die Befestigung der privaten Verkehrsflächen erfolgt in einem offenporigen Belag.

7. Berücksichtigung umweltplanerischer Belange

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Flächen zusätzlich versiegelt. Das bestehende Wegesystem wird optimiert, was zu einem geringeren Eingriff in die Freiflächen führt.

Der Schutzabstand zum bestehenden Wald wird nicht verändert. Maßgebend ist der § 14 des Waldgesetzes für das Saarland. Die notwendigen Ausgleichsflächen wurden bereits bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes berechnet.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes „Littermont“ sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen oder Eingriffe in den Naturhaushalt zu befürchten, da durch die Fortschreibung ausschließlich bestehendes Baurecht modifiziert wird.

8. Ver- und Entsorgung

Das gesamte Gebiet ist an das Ver- und Entsorgungssystem der Gemeinde angeschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem. Die Stromversorgung obliegt dem Erschließungsträger.

Für das Einsammeln der Abfälle sind Sammelcontainerplätze im Gebiet angelegt.