

GEMEINDE GOHRISCH, OT CUNNERSDORF

LANDKREIS SÄCHSISCHE SCHWEIZ - OSTERZGEBIRGE



1. Änderung Bebauungsplan „An der Badstraße“

BEGRÜNDUNG

TEIL C

ENTWURF

Projekt: 1713

vom 27.03.2018

INHALTSVERZEICHNIS

1.#	ZIEL DER PLANÄNDERUNG	3#
2.#	PLANUNGSGRUNDLAGEN	3#
2.1 #	LAGE DER PLANÄNDERUNG	3#
2.2#	BESCHREIBUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES	4#
3.#	STÄDTEBALISCHE KONZEPTION DER ÄNDERUNG / AUSWIRKUNGEN	4#
4.#	ANWENDUNG DES VERFAHRENS NACH § 13 BAUGB	4#
5.#	STATISTIK FLÄCHENBILANZ	5#
6.#	AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN	5#
ANLAGEN	1 – ÜBERSICHTSPLAN	

1. ZIEL DER PLANÄNDERUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Gohrisch hat mit Beschluss Nr. B/GR 76-VII/2015 vom 29.09.2015 den Bebauungsplan „An der Badstraße“ im Ortsteil Cunnersdorf als Satzung beschlossen und mit Verkündung im Gohrischer Anzeiger Nr. 07/2016 vom 27.06.2016 in Kraft gesetzt.

Zum Teil ist die Planung umgesetzt. Im Teilbereich A gibt es Probleme mit den Festlegungen zur höhenmäßigen Einordnung.

Nach der durchgeführten Grundstücksvermessung stellen sich die Höhenverhältnisse so dar, dass die festgelegte Erdgeschossfußbodenhöhe von max. 1,4 m über angrenzender Straßenbegrenzungslinie bautechnisch nicht sinnvoll einzuhalten ist.

In Abstimmung mit der Gemeinde Gohrisch und der Verwaltungsgemeinschaft Königstein soll vor Umsetzung der Planung der westliche Teil angepasst werden.

Die Kosten der Planänderung sind durch Familie Hickmann zu tragen.

Die in der Satzung vom 24.11.2014, zuletzt geändert am 07.07.2015 getroffenen Aussagen zur Gebietseinordnung, zur städtebaulichen Ordnung und Gestaltung, zur Erschließung und zur Einbindung in die Landschaft behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 LAGE DER PLANÄNDERUNG

Der Änderungsbereich umfasst die westlichen Flächen, d.h. den Teilbereich A der Planung.

Im Teilbereich B wurden lediglich die Grundstücksverhältnisse dem aktuellen Stand angepasst.

Das insgesamt ca. 0,86 ha große Plangebiet liegt im Südwesten des Ortsteiles Cunnersdorf, westlich der Cunnersdorfer Straße.

Das Plangebiet umfasst Teile der Flurstücke 18/19, ~~18/20~~, 18/32, 18/33, 18/21, 18/22, ~~18/23~~, 18/21, 18/34, 18/35, ~~18/25~~, 18/36, 18/37, 18/26, 18/27, 18/28; 18/29, 18/30, 18/31 und einen Teil des Flurstückes 18/18 der Gemarkung Cunnersdorf, Gemeinde Gohrisch

Es wird begrenzt durch:

- den südlichen Teil der Cunnersdorfer Straße, die zum Bad führt im Osten,
- die Erschließungsstraße und Teile des Flurstückes 18/17 im Süden und Westen sowie
- die Ortslage im Norden.

2.2 BESCHREIBUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES

Der Änderungsbereich wird wie bisher als Allgemeines Wohngebiet (WA) genutzt.

In den Textlichen Festsetzungen entfallen unter I Ziffer 2.3 lediglich die Festlegungen der Erdgeschossfußbodenhöhe in Bezug zu mittleren Erschließungsstraße *im Teilbereich A*.

In der zeichnerischen Darstellung wird *in beiden Teilbereichen A und B* zusätzlich der untere Wert der Dachneigung von bisher möglichen 30° auf 24° angepasst.

3. STÄDTEBALISCHE KONZEPTION DER ÄNDERUNG / AUSWIRKUNGEN

Für den Teilbereich A wurden zwischenzeitlich Höhenvermessungen vorgenommen, die mehr als 3 Meter Höhenunterschied zwischen der Erschließungsstraße und der westlichen Baugrenze ergibt.

Um die Gebäude sinnvoll in die Hanglage einzufügen soll die Regelung der Erdgeschossfußbodenhöhe im Teilbereich A entfallen. Um keine übermäßig hohen Gebäude zu erhalten wird die zulässige Dachneigung um 6° auf 24° reduziert.

Die Reduzierung der Dachneigung soll auch für den Teilbereich B gelten.

4. ANWENDUNG DES VERFAHRENS NACH § 13 BAUGB

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. 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 wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Durch Änderung sind die Grundzüge des Ursprungsbebauungsplans nicht berührt. Gleichzeitig werden die aufgeführten Anwendungskriterien erfüllt, so dass die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gegeben sind

5. STATISTIK FLÄCHENBILANZ

Die Flächen im Planungsraum gliedern sich wie folgt:

	m ²	%
Allgemeines Wohngebiet	6.926	80,2
Grünfläche (privat)	486	5,6
Verkehrsfläche	1.195	13,8
Versorgungsfläche	37	0,4
Gesamtfläche	8.644	100,0

Geplante Bebauung:

Anzahl der Baugrundstücke: zurzeit **10 Stück** parzelliert.

6. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN

	Datum
<ul style="list-style-type: none">– Änderungs- und Entwurfsfeststellungsbeschluss Nr. GR/201 zur Bebauungsplanänderung– Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses im Gohrischer Anzeiger vom– Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange über die Auslegung– Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB<ul style="list-style-type: none">a.) Bekanntmachung im Gohrischer Anzeiger Nr.b.) Auslegung des Planentwurfs und der Begründung vom bis– Abwägung der Anregungen der TÖB und Bürger sowie Satzungsbeschluss Nr.– Mitteilung über die Abwägung– Anzeige des Satzungsbeschlusses beim Landratsamt Sächsische Schweiz / Osterzgebirge vom– Inkraftsetzung durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung– Der Bebauungsplan ist seit dem rechtsverbindlich.	10.04.18

Eggert
Bürgermeister

Anlagen:
1 – Übersichtsplan

Übersichtsplan

