

## **Begründung**

### **Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes**

#### **„Fabrikstraße“**

im Bereich der Grundstücke Flst.Nrn. 4267/9 bis 4267/12

---

### **1. Begründung für die Planänderung**

#### **1.1 Ziele und Zwecke**

Auf den Grundstücken Fabrikstraße 14 bis 20, Flst.Nrn. 4267/9 bis 4267/12, sind große Grundstücksflächen ungenutzt und sollen eine Bebauungsmöglichkeit erhalten.

Durch die Festsetzung neuer Baugrenzen kann die bauliche Nutzung der Grundstücke erheblich verbessert werden. Mit einer Bautiefe von ca. 26 Metern ist eine Bebauung in zwei Reihen möglich.

Außerdem kann auf dem Eckgrundstück Fabrikstraße 20 eine zusätzliche Baufläche generiert werden, welche die Bebauung in der angrenzenden Göbenstraße aufnimmt bzw. abrundet.

#### **1.2 Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan „Fabrikstraße“ ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Schönborn – Kronau entwickelt.

#### **1.3 Umweltauswirkungen**

Da durch die Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird sie im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Nach § 13 Abs. 3 BauGB kann daher auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

#### **1.4 Bauliche Nutzung, verkehrliche Erschließung**

Mit der Bebauungsplanänderung soll die zur Bebauung zur Verfügung stehende Fläche optimiert ausgenutzt werden. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung soll aus dem Ursprungsplan übernommen werden. Ansonsten sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans „Fabrikstraße“ sowie die örtlichen Bauvorschriften weiterhin unverändert gelten.

#### **1.5 Grünordnung**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine weiteren Beeinträchtigungen verursacht, da die Festsetzung der Grundflächenzahl aus dem ursprünglichen Bebauungsplan nicht verändert wird.