

Begründung

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes

„Ludwigstraße, südliche Straßenseite“

im Bereich der Grundstücke Flst.Nrn. 4922 bis 4933

1. Begründung für die Planänderung

1.1 Ziele und Zwecke

Für den Bereich der südlichen Straßenseite der Ludwigstraße besteht ein Bebauungsplan, der an der Ludwigstraße eine Baulinie an der Gehweghinterkante festlegt.

Im rückwärtigen Bereich zum Friedhof hin wurde eine Baugrenze entlang der damals bestehenden Scheunengebäude festgesetzt. Diese verläuft daher nicht einheitlich und springt oft vor oder zurück.

Die rückwärtige Baugrenze sollte für den gesamten Bereich einheitlich festgelegt werden, um eine Bebaubarkeit aller Grundstücke in gleichem Maß zu ermöglichen. Gleichzeitig sollte die Baulinie an der Ludwigstraße in eine Baugrenze umgewandelt werden, damit nicht in jedem Fall von dieser Baulinie aus gebaut werden muss oder an den Bestand angebaut werden muss. Mit einer Baugrenze an der Ludwigstraße könnte die Bebaubarkeit der Grundstücke wesentlich flexibler gestaltet werden.

Außerdem wird die Bebauung durch die Festsetzung einer offenen Bauweise erleichtert.

Im bestehenden Bebauungsplan sind eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Damit ist die Flächenausnutzung bei zweigeschossiger Bauweise eingeschränkt. Die Geschossflächenzahl sollte daher auf 0,8 erhöht werden.

1.2 Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan „Ludwigstraße, südliche Straßenseite“ 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 der baulichen Nutzung soll aus dem Ursprungsplan übernommen werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird geringfügig angepasst, indem die Geschossflächenzahl auf 0,8 erhöht wird. 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.

Kronau, den 23.07.2019

Frank Burkard, Bürgermeister