



Gemeinde Wipfeld
Marktplatz 1
97537 Wipfeld

2. Änderung Bebauungsplan „Thiergärten“

Begründung

Status: Entwurf

Index 0-0-0, Version 16.09.2021

Bebauungsplan LA01

Index 0-0-0 vom 16.09.2021

rö ingenieure gmbh

Moltkestraße 7
97082 Würzburg

Tel +49 931 497378-0
info@roe-ingenieure.de
www.roe-ingenieure.de

Begründung

Veränderungsnachweis

Index	Datum	Name	Änderung
000	16.09.2021	cv	Entwurf

Inhaltsverzeichnis

Seite

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
A.1 Flächennutzungsplan.....	3
A.2 Bebauungsplan.....	3
B. Lage und Beschaffenheit des Gebietes.....	4
C. Geplante bauliche Nutzung.....	4
D. Erschließung.....	4

Anlagenverzeichnis

entfällt

Verfahrensablauf

16.09.2021	Änderungsbeschluss des Gemeinderates
11.11.2021	Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses
16.09.2021	Entwurf, Annahme und Auslegungsbeschluss
12.11.2021 bis 19.12.2021	Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
___.__.2020	Abwägung der Stellungnahmen in der Gemeinderatssitzung
___.__.2021	Satzungsbeschluss des Gemeinderates
___.__.2021	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Begründung

Das Büro rö ingenieure gmbh wurde von der Gemeinde Wipfeld mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Thiergärten“ beauftragt.

Durch die Änderung der Festsetzungen zu Parkflächen, Grünflächen und Baumpflanzungen am nördlichen Rand des Baugebiets „Thiergärten“ soll der Anschluss an die Erschließungsstraße des nördlich angrenzenden Baugebiets „Thiergärten II“ ermöglicht werden.

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

A.1 Flächennutzungsplan

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans, die am 08.01.1992 genehmigt wurde, weist die Flächen als allgemeine Wohngebietsfläche aus.

A.2 Bebauungsplan

Der Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans "Thiergärten" ist am 24.01.1983 und 11.04.1983 durch den Gemeinderat erfolgt.

In der 1. Änderung des Bebauungsplans sind innerhalb des Änderungsbereichs der 2. Änderung ein Grünstreifen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze, vier senkrecht vorgelagerte PKW-Stellplätze sowie eine Verkehrsfläche mit einem östlich angrenzenden Fußweg festgesetzt.

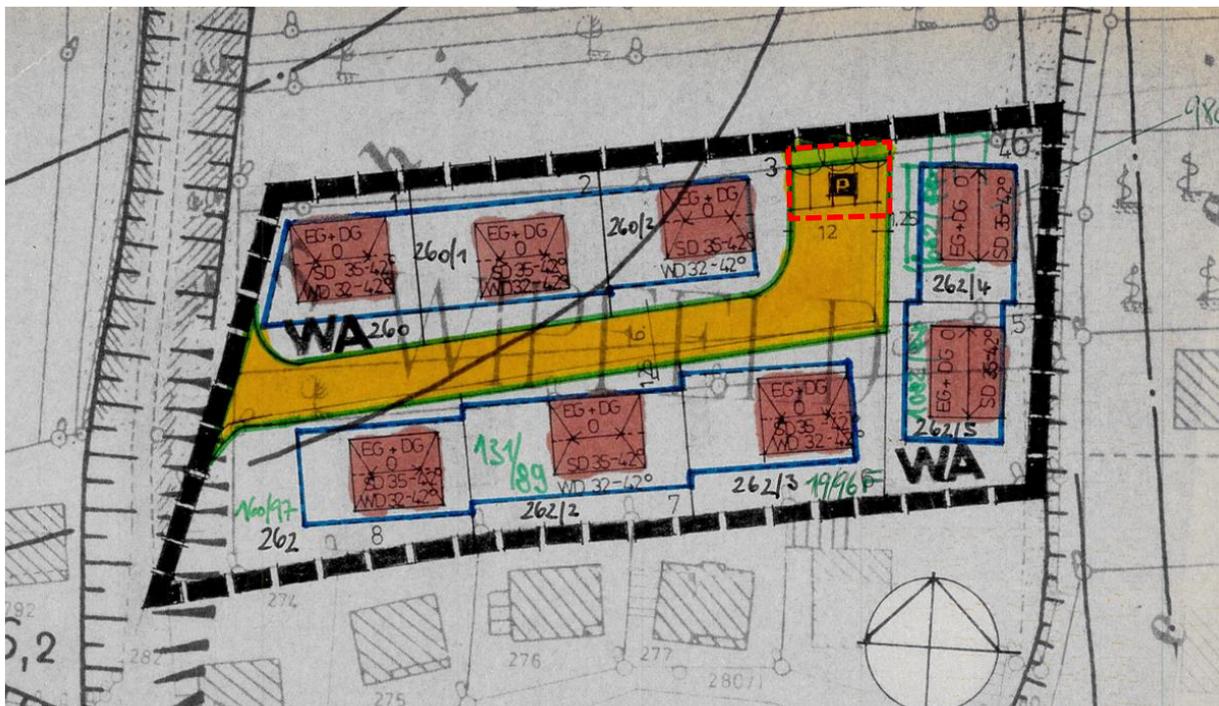


Abb. 1: 1. Änderung Bebauungsplan „Thiergärten“

--- Geltungsbereich der 2. Änderung

Begründung

Die Änderungen betreffen den Entfall der Grünfläche einschließlich der Baumpflanzungen sowie die öffentlichen Parkflächen.

Nach Aussage des Landratsamtes Schweinfurt kann die 2. Änderung des Bebauungsplans "Thiergärten" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

B. Lage und Beschaffenheit des Gebietes

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Thiergärten“ liegt am nördlichen Rand innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans „Thiergärten“.

Im Bestand grenzt der Änderungsbereich im Norden an eine extensiv genutzte Wiesenfläche mit Streuobstbestand an. In diesem Bereich soll zukünftig die Erschließungsstraße des geplanten Baugebiets „Thiergärten II“ angeschlossen werden.

Südlich, westlich und nördlich wird der Änderungsbereich von dem bestehenden Baugebiet „Thiergärten“ begrenzt. In Richtung Süden verläuft die Straße „Thiergärten“. Westlich und östlich schließen private Grundstücksflächen an.

Die Änderungsfläche ist im Bestand vollständig asphaltiert. Die festgesetzte Grünfläche sowie die festgesetzten Stellplätze sind bisher nicht umgesetzt worden.

Die 2. Änderung umfasst einen Teil des Flurstücks 261.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst 0,014 ha.

C. Geplante bauliche Nutzung

Die in der Änderungsfläche festgesetzte Grünfläche mitsamt drei festgesetzten Baumpflanzungen entfällt.

Die gesamte Änderungsfläche wird als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Straßenbegrenzungslinie entfällt entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze, sodass in diesem Bereich die Verkehrsfläche des Baugebiets „Thiergärten II“ angeschlossen werden kann.

D. Erschließung

Im Rahmen der Erschließung des Baugebiets „Thiergärten II“ werden die Ver- und Entsorgungsleitungen (Kanalisation, Wasserversorgung, Strom, Telekom) im Geltungsbereich dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes „Thiergärten“ verlegt.

Die Kosten dafür sind jedoch in der Maßnahme Erschließung des Baugebiets „Thiergärten II“ enthalten.

Die durch die 2. Änderung festgesetzte Verkehrsfläche ist im Bestand bereits vorhanden. Daher entstehen im Rahmen dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes „Thiergärten“ keine erforderlichen Maßnahmen an den Ver- und Entsorgungsleitungen und somit auch keine Erschließungskosten.

Begründung

aufgestellt:

Würzburg 16.09.2021

.....
Tobias Blesch
1. Bürgermeister
Gemeinde Wipfeld

.....
Steffen Röschert Dipl.-Ing. (FH)
Architekt, Stadtplaner, Beratender Ingenieur
rö ingenieure gmbh