

**BEBAUUNGSPLAN NR. 28 "EGERSDORF-NORD / 1. BAUABSCHNITT"
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
- 1. ÄNDERUNG -**

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 "Egersdorf-Nord / 1. Bauabschnitt" dient der Anpassung an zwischenzeitlich geänderte Rechtsgrundlagen, der Behebung von Unterschieden zwischen Plandarstellung und örtlicher Ausführung sowie der Konkretisierung einzelner Festsetzungen. Textliche Festsetzungen, die sich auf die Bayerische Bauordnung beziehen, wurden an die Neufassung der Bauordnung (in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2009) angepasst.

Da die Erschließungsanlagen an einigen Stellen aufgrund örtlicher Gegebenheiten abweichend von der ursprünglichen Planfassung ausgeführt wurden, wurde die diesbezügliche Plandarstellung entsprechend korrigiert und in Übereinstimmung mit der tatsächlichen Ausführung gebracht.

Betroffen hiervon sind

- die Grünanlage am westlichen Rand des Geltungsbereiches, neben dem Egersdorfer Bahnübergang,
- die Grundstücksaufteilung und in Folge davon die Baugrenzen, Gebäudestellung, Firstrichtungen etc. in zwei Teilbereichen südöstlich des Pfalzhauswegs (nördlich und südlich der Planstrasse A),
- die Verlegung des Trafohäuschens von Planstrasse B in einen Grünzug
- sowie kleinere Abweichungen bei der Anordnung von Stellplätzen, Bäumen etc.

Einzelne textliche Festsetzungen, die sich in der Praxis als nicht ausreichend oder nicht eindeutig auslegbar erwiesen haben, wurden konkretisiert, wie z.B. Festlegungen zur Höhenlage von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen oder zur Wandhöhe untergeordneter Gebäudeteile von Satteldachgebäuden.

Für einen Teilbereich des WA-3 wurden die Vorgaben zur Anzahl der Geschosse und zur Geschossflächenzahl gelockert, um eine nicht beabsichtigte zu starke Einschränkung der Bebaubarkeit zu vermeiden.

In seiner Sitzung am 22.02.10 hat der Marktgemeinderat eine weitere Änderung im Bereich WA 3 beschlossen. Festsetzungen hinsichtlich der Dachform und Dachneigung entfallen, dafür wurden maximale Trauf- bzw. Firsthöhen festgeschrieben. Die Änderung basiert auf dem Planungsziel, auf den Flächen des Bereiches WA-3 eine größere Vielfalt von Dachformen und damit Haustypen zu realisieren. Das Gebiet ist für die Bebauung durch Bauträger bzw. Investoren geeignet. Diesen soll die Realisierung von Hausgruppen und Hausreihen mit verschiedenen Dachformen ermöglicht werden.

Auf Grund von Standortanalysen und Bedarfsermittlungen soll auf den beiden südlichen Flächen des ursprünglichen WA 3 eine Einrichtung für Betreutes Wohnen und eine Altenpflegeeinrichtung entstehen. Der Standort zeigt sich durch die direkte Anbindung an den ÖPNV und die Größe als sehr geeignet. Städtebaulich stellt die künftige Nutzung bzw. Bebauung eine sinnvolle Zäsur zwischen dem ersten und dem zweiten Bauabschnitt dar, so dass der Entstehung einer zu großflächigen Eigenheimsiedlungsstruktur entgegengewirkt wird. Durch eine großzügige Eingrünung und weite Abstände zur benachbarten Wohnbebauung werden Beeinträchtigungen der Nachbarbebauung vermieden.

Diese Flächen werden als SO 1 „Betreutes Wohnen“ und SO 2 „Altenwohn- /Pflegeheim“ festgesetzt. Die Änderungen umfassen die Anpassung der Baugrenzen, die Definition von Stellplätzen sowie die Geschosszahl und Höhe der Gebäude.

Das städtebauliche Rahmenkonzept und die Grundzüge der Planung werden durch die genannten Änderungen nicht berührt. Weiterhin hat die Änderung des Bebauungsplans keinen Einfluss auf naturschutzrechtliche Belange. Der Umweltbericht liegt als Anlage bei.

Cadolzburg,

MARKT CADOLZBURG

O b s t

1. Bürgermeister

ENTWURF