

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 b der Gemeinde Burg für das Gebiet "Zwischen Waldstraße und Schwalbenweg"

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Burg ist am 19.06.1985 in Rechtskraft getreten.

Das ca. 4,4 ha große Gebiet des Bebauungsplanes sieht Festsetzungen für Baugrundstücke in allgemeinen Wohngebieten und Teilbereiche in Mischgebieten vor.

Der Bebauungsplan ist noch nicht realisiert worden. Lediglich ein Teilbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist weitgehend entsprechend den Festsetzungen mit Wohnhäusern (Doppelhäuser) bebaut.

Das übrige Baugebiet wird zur Zeit erschlossen.

2. Notwendigkeit zur Planänderung und Planungsziele der Gemeinde

Teiländerungsbereiche I bis III

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht für den gesamten Plan Geltungsbereich Grundstücke für eine Einzel- und Doppelhausbebauung in 1-geschossiger offener Bauweise vor. Bezüglich des immer knapper werdenden Wohnraumes und des Gebotes zum schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie auf Wunsch von Bauwilligen beabsichtigt die Gemeinde nunmehr, für einen Teilbereich des Bebauungsplanes auch Hausgruppen (Reihenhäuser) zuzulassen. Die Hausgruppen sollen jedoch weiterhin in 1-geschossiger offener Bauweise errichtet werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht verändert, so daß eine wesentliche Verdichtung des Baugebietes nicht erwartet wird.

Eine Bebauung mit Hausgruppen (Reihenhäuser) in den betroffenen Teilbaubereichen ist städtebaulich vertretbar, das Ortsbild und die benachbarten Grundstücke werden nicht wesentlich beeinträchtigt.

Teiländerungsbereich IV

Nach der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind für die Grundstücke Nr. 52 - 59 Festsetzungen für die Erschließungsanlagen getroffen worden, die dazu beitragen sollen, eine ruhige Wohnlage zu gewährleisten. Das Straßenprofil wurde gemäß den Festsetzungen als reduziertes Straßenprofil ausgebaut. Der private ruhende Verkehr sollte ausschließlich durch die ausgebauten Gemeinschaftsstellplätze im Einmündungsbereich der Straße D wahrgenommen werden. Nach der Teilrealisierung des Bebauungsplanes sollen nunmehr entsprechend den Wünschen der Grundstückseigentümer auch Garagen und Stellplätze auf den Grundstücken zugelassen werden. Da durch die Zulassung von Garagen und Stellplätzen auf den Grundstücken kein vermehrter Verkehr in größerem Umfang auf der Straße D erwartet wird,

...

kann davon ausgegangen werden, daß eine wesentliche Beeinträchtigung für das Baugebiet ausgeschlossen wird. Das reduzierte Straßenprofil und die Straßenführung mit den Krümmungen im vorderen Bereich tragen dazu bei, daß nur niedrige Fahrgeschwindigkeiten gefahren werden können und damit eine ausreichende Verkehrssicherheit gewährleistet wird.

Die Gestaltung der Garagen wird den Hauptgebäuden angepaßt (siehe textliche Festsetzungen).

Neben den vorgesehenen Änderungen hinsichtlich der Zulassung von Hausgruppen in den Teilbaubereichen I bis III und den Festsetzungen von Garagen und Stellplätzen auf den Grundstücken Nr. 51a - 59 (Teilbaubereich IV) werden keine weiteren Änderungen vorgesehen.

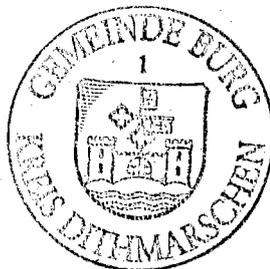
Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, die nicht durch die vorliegende Planänderung betroffen werden, bleiben für die weitere Entwicklung der vorliegenden Änderungsbereiche rechtsverbindlich.

Die Begründungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 und zur 1. Änderung behalten neben der vorliegenden Begründung zur 2. vereinfachten Änderung in vollem Umfang ihre Gültigkeit.

Durch die 2. vereinfachte Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Aus der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Erschließungskosten.

Burg, den 25. 05. 94



Gemeinde Burg
- Bürgermeister -

Meyer