

# **Bebauungsplan Nr. 1 c der Stadt Sontra „Auf dem alten Schacht“**

## **1. Änderung**

### **Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

#### **0. Aufstellungsbeschluß und Verfahren**

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung Sontra im Juli 1996 beschlossen.

Im Interesse eines zügigen Verfahrens wird die frühzeitige Bürgerbeteiligung unmittelbar vor der Auslegung durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte im Rahmen der öffentlichen Auslegung.

#### **1. Lage und Bestand des Änderungsbereiches**

Der Änderungsbereich umfaßt die Teilgebiete WA 12 (teilweise), WA 13 (teilweise), WA 14 (teilweise) und WA 16 des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 1 c "Auf dem alten Schacht" (vgl. Übersichtsplan, mit alter Flurstücksbezeichnung). Im einzelnen sind die (neuen) Flurstücke 166 - 170, 184 - 186, 192 - 194 und 227/1, 227/2, 227/3, 227/4, 228/1, 228/2, 229/1, 229/2, 230 - 233 der Flur 23 von der Änderung betroffen.

Zur Zeit werden die Flächen noch landwirtschaftlich genutzt. Mit der Erschließung des Baugebietes soll im Frühjahr 1997 begonnen werden.

#### **2. Anlaß der Änderung**

Die Teilgebiete liegen jeweils an Straßen, deren beidseitig angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete (WA) sich hinsichtlich des Maßes der Nutzung (insbesondere der zulässigen Zahl der Vollgeschosse) unterscheiden. Die Stadt Sontra befürchtet, daß dies zu einer unheitlichen Bebauung und zu Beschwerden wegen einer unterschiedlichen Belastung mit Erschließungskosten führt.

#### **3. Planung / künftige Ausweisung**

In den einzelnen Teilgebieten wird nur das Maß der Nutzung verändert. Dabei wird jeweils eine Anpassung (insbesondere der zulässigen Zahl der Vollgeschosse) an die Teilgebiete der gegenüberliegenden Straßenseite angestrebt.

Bei der Anhebung bzw. Absenkung im Maß der Nutzung wird die Höhenlage der Teilgebiete berücksichtigt. Der höchste Punkt des Baugebietes befindet sich etwa 50 m westlich des Wasserbehälters (Fläche für Versorgungsanlagen). Daher ist für die Teilgebiete WA 12

Neu und WA 13 Neu eine Absenkung der Firsthöhe geplant. Im "Gegenzug" wird die Firsthöhe im Teilgebiet WA 14 Neu und WA 16 (geringfügig) angehoben.

In den Teilgebieten WA 12 Neu und WA 13 Neu wird ein (statt bisher zwei) Vollgeschoße zugelassen. Der eingeschossigen Bebauung wird die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe angepaßt. Die Traufhöhe wird auf 6,0 m, die Firsthöhe auf 8,5 m abgesenkt. Aus dem gleichen Grund wird die Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,6 auf 0,35 verringert. Um bei der eingeschossigen Bebauung eine für die Wohnnutzung angemessenes Maß der Nutzung festzusetzen, wird die zulässige Grundfläche (GR) um 30 m<sup>2</sup> auf 180 m<sup>2</sup> erhöht. Die Festsetzungen entsprechen denen im WA 14 (alt) bzw. WA 15.

Im Teilgebiet WA 14 Neu werden zwei zulässige Vollgeschoße (statt bisher einem) festgesetzt. Um eine zweigeschossige Bebauung zu ermöglichen, wird die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe um einen halben Meter auf 6,5 m bzw. 9,0 m angehoben und die GFZ von 0,35 auf 0,5 erhöht. Da das Maß der Nutzung insgesamt deutlich steigt, wird die GR um 30 m<sup>2</sup> auf 150 m<sup>2</sup> abgesenkt.

Im Teilgebiet WA 16 werden (wie an der gesamten Brandenburger Straße) zwei Vollgeschoße (statt bisher einem) zugelassen. Um eine zweigeschossige Bebauung zu ermöglichen, aber auch die Lage am Ortsrand zu berücksichtigen, wird die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe (geringfügig) um einen halben Meter auf 6,5 m bzw. 9,0 m angehoben. Die GFZ wird für die zweigeschossige Bebauung von 0,35 auf 0,45 erhöht.

#### 4. Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Wie bereits dargelegt wird bei der Änderung der zulässigen Zahl der Vollgeschoße bzw. der Firsthöhe die Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild berücksichtigt. Durch die Änderungen wird die zulässige Grundfläche auf 6 Grundstücken (WA 14) um 30 m<sup>2</sup> erhöht, auf 5 Grundstücken (WA 12/13) um 30 m<sup>2</sup> gesenkt (im WA 16 bleibt sie gleich). Insgesamt ist damit eine zusätzliche Versiegelung von 30 m<sup>2</sup> möglich. Dieser denkbare zusätzliche Eingriff ist so geringfügig, daß keine gesonderten Ausgleichsmaßnahmen geplant werden. Zudem sind im Bebauungsplan Nr. 1 c umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die auch den zusätzlichen Eingriff durch die Änderung abdecken.

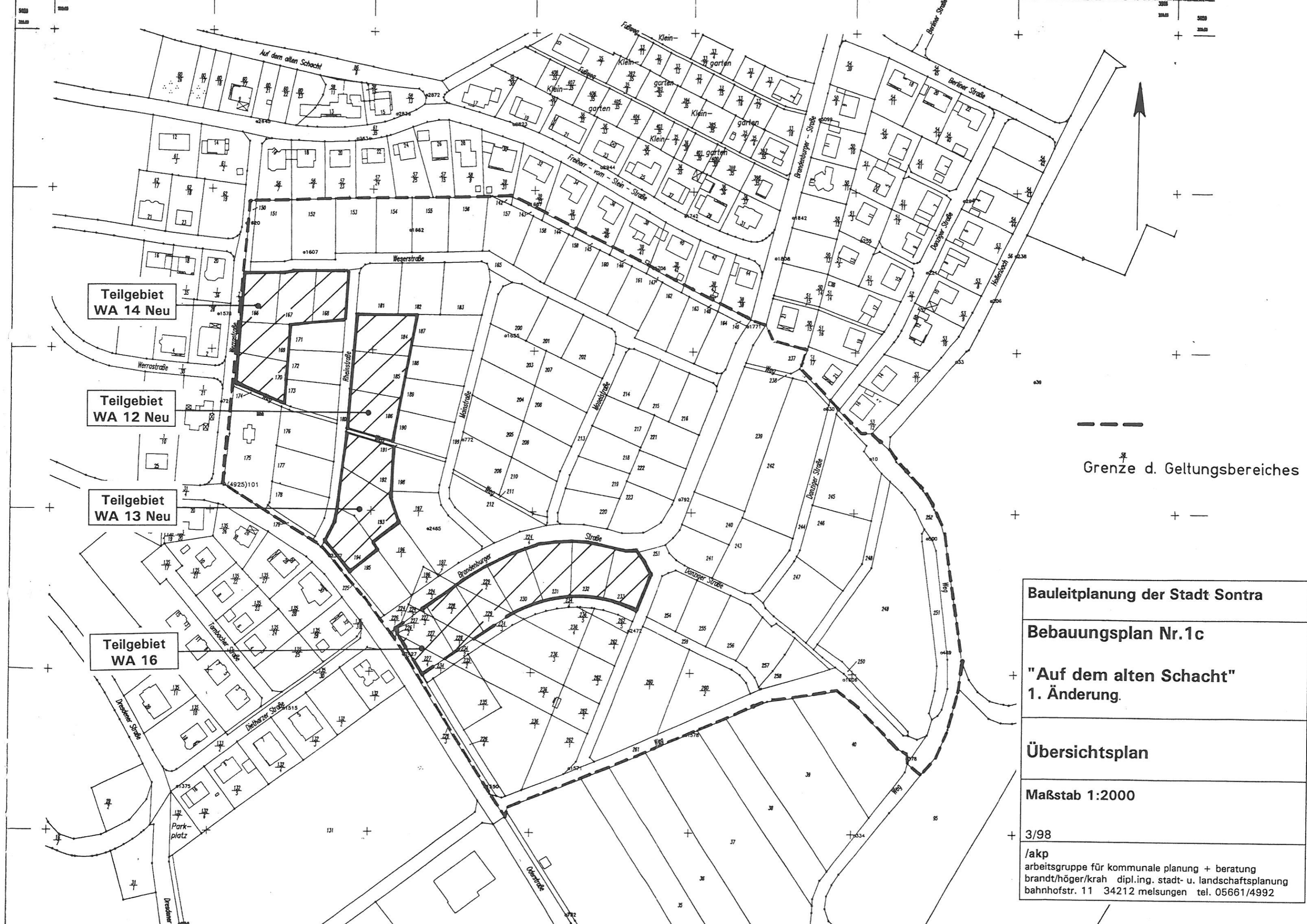
Sontra, den 12. 06. 1998

~~Magistrat der Stadt Sontra~~

- Büchling, Bürgermeister -

Bearbeitung:

/akp arbeitsgruppe für kommunale planung und beratung  
brandt/höger/krah dipl.ing. stadt- und landschaftsplanung  
bahnhofstr. 11 34212 melsungen tel. 05661/4992 fax 05661/2824  
ad/hö märz 98



Teilgebiet  
WA 14 Neu

Teilgebiet  
WA 12 Neu

Teilgebiet  
WA 13 Neu

Teilgebiet  
WA 16

--- Grenze d. Geltungsbereiches

Bauleitplanung der Stadt Sontra
Bebauungsplan Nr.1c
"Auf dem alten Schacht" 1. Änderung.
Übersichtsplan
Maßstab 1:2000
3/98
/akp arbeitsgruppe für kommunale planung + beratung brandt/höger/krah dipl.ing. stadt- u. landschaftsplanung bahnhofstr. 11 34212 melsungen tel. 05661/4992