



Gemeinde Rottenacker

Begründung zum Bebauungsplan „Schwärze“

Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinde Rottenacker stehen mittlerweile keine gemeindeeigenen Bauplätze mehr zur Verfügung. Die Nachfrage nach Bauland in Rottenacker ist nach wie vor sehr groß. Um weiterhin Bauplätze anbieten zu können möchte die Gemeinde Rottenacker am nordwestlichen Ortsrand von Rottenacker Bauland ausweisen (siehe Lageplan).



2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Schwärze“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets entsprechend § 4 BauNVO geschaffen werden. Im Baugebiet „Schwärze“ sollen 36 Bauplätze ausgewiesen werden.

3. Inhalt der Planung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend § 4 BauNVO wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den §§ 17 und 19 BauNVO wurde für das Plangebiet die Grundflächenzahl 0,4 und zwei Vollgeschosse festgelegt.

Der Bebauungsplan sieht auf Teilflächen die Möglichkeit vor Gebäude mit drei Vollgeschossen zu ermöglichen, wenn in einem zu erstellenden Objekt mehr als 4 abgeschlossene, möglichst barrierefreie Wohneinheiten (mindestens 50 qm Wohnfläche), errichtet werden. Mit dieser Festsetzung möchte die Gemeinde den Geschosswohnungsbau fördern, um der Wohnungsnot gegen zu steuern.

4. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Rottenacker: 497, 446, 445, 444 und 443.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 3,25 ha.

- im Norden durch das Flurstück 490 und 496
- im Osten durch die Flurstücke 450, 451, 342, 433 und den Weg Flurstück 334
- im Süden durch die Flurstücke 344, 498, die Lindenstraße (Flurstück 322) und die Wege Flurstücke 343, 431 und 442
- im Westen durch die Flurstücke 493, 494, 495, 496, 497 und den Weg Flurstück 431.

Flächenbilanz:

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von 3,25 ha.

Größe der Baufelder, die von baulichen Anlagen überdeckt sein darf:	1,73 ha
Zulässige Grundfläche nach § 13a BauGB:	0,69 ha
Verkehrsflächen:	0,54 ha

5. Grünordnung

Gemäß § 14g Abs. 2 ÄndE UVPG und Anlage 1 BauGB wurde ein Umweltbericht erstellt, um die Belange von Natur und Umwelt sowie die voraussichtlichen Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens darzustellen.

Der Umweltbericht in der Fassung vom 26.03.2021 liegt dieser Begründung als gesonderter Bestandteil bei. Im Umweltbericht ist die Ausgleichsbilanzierung und der naturschutzrechtliche Ausgleich detailliert beschrieben.

6. Erschließung

a) Wasser/Abwasser:

Das Plangebiet wird neu mit Wasser- und Abwasseranlagen erschlossen.

b) Verkehrskonzept:

Das Plangebiet wird mit neuen Verkehrsanlagen erschlossen. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die bereits bestehende „Lindenstraße“.

Rottenacker, 07.04.2021


Karl Hauler
Bürgermeister