



Markt Wolnzach

Innenbereichssatzung Nr. 2
„An der Weinzierlstraße“ in Niederlauterbach
1. Änderung

Inhalt

Fassung vom 14.07.2022

Begründung
Bebauungsplan

Begründung zur 1. Änderung der Innenbereichssatzung Nr. 2 „An der Weinzierlstraße“

1.0 Anlass der Änderung des Bebauungsplans

Für einen Teilbereich der Flur Nr. 403 in Niederlauterbach besteht eine Innenbereichssatzung. Die Satzung sieht eine, mit einem Einfamilienwohnhaus zu bebauende Fläche und der entsprechenden Ausgleichsfläche vor. Die Eigentümer der Grundstücke beabsichtigen, auf der Fläche des Geltungsbereiches im Einklang mit dem Grundsatzbeschluss zur Baulandentwicklung des Marktes Wolnzach anstatt einem, zwei Einfamilienwohnhäuser zu errichten. Dies ist der Anlass der 1. Änderung der Innenbereichssatzung.

2.0 Planungsgrundlagen

Baurecht

Bei der ursprünglichen Innenbereichssatzung wird in der 1. Änderung das Verhältnis „zu bebauende Fläche“ zu „Ausgleichsfläche“ verändert. Es wird eine zweite Bauparzelle geplant. Grundlage ist der derzeit gültige Katasterauszug. Da die Konzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung in ihrem grundsätzlichen Charakter unangetastet bleibt, erfolgt die 1. Änderung der Innenbereichssatzung im Vereinfachten Verfahren.

Im Vergleich zur rechtsverbindlichen Innenbereichssatzung wird in der nunmehrigen 1. Änderung das Verhältnis der zu bebauenden Fläche zur naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche verändert.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen.

Gemäß LEP 2020 sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Hierzu zählen auch Möglichkeiten der Nachverdichtung. Mit der Erstellung eines zusätzlichen Wohngebäudes wird diese Forderung erfüllt.

Eine weitere Forderung des LEP ist die Vermeidung von Zersiedelung der Landschaft. Das zusätzliche Gebäude rundet den Ortsrand ab.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes erhält auch ein Einheimischer die Möglichkeit vor Ort zu bleiben.

Geltungsbereich Die 1. Änderung der Innenbereichssatzung Nr. 2 gilt für den Bereich der bestehenden Innenbereichssatzung Nr. 2.

Abweichungen der 1. Änderung gegenüber der rechtsverbindlichen Fassung:

1. Erweiterung von einer auf zwei Bauparzellen
2. Zulässigkeit: zwei Vollgeschoße E+I
3. Pultdach zulässig
4. Garagen: Flachdächer zulässig

3.0 Landschaft und Siedlung

Die Grundzüge der Planung bezüglich der Schutzgüter Natur und Landschaft bleiben, bis auf die Erweiterung der Ausgleichsfläche, unberührt. Die Ausgleichsfläche wird nach Nordosten erweitert.

4.0 Grundzüge der städtebaulichen Konzeption

Die Grundzüge der städtebaulichen Konzeption und Planung werden nicht berührt. Die Höhenlage entspricht einer Hangbebauung und fügt sich in die bestehende Bebauung ein.

Die Stellung der Hauptbaukörper folgt den Firstrichtungen der bestehenden Bebauung.

5.0 Technische Ver- und Entsorgung

Verkehrsrechtliche Erschließung:

Wasserversorgung: Wasserwerk Wolnzach

Entwässerung Kanalnetz Markt Wolnzach

Elektrizität

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.

6.0 Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Änderung der Innenbereichssatzung wird hoheitlich von der Gemeinde Wolnzach durchgeführt, die weitere vertragliche Vereinbarungen mit dem Antragsteller getroffen hat.

7.0 Umweltverträglichkeitsprüfung

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß §13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltverträglichkeitsprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes abgesehen.


Wolnzach, den



(Bürgermeister)

Jens Machold
1. Bürgermeister





(Verfasser)

