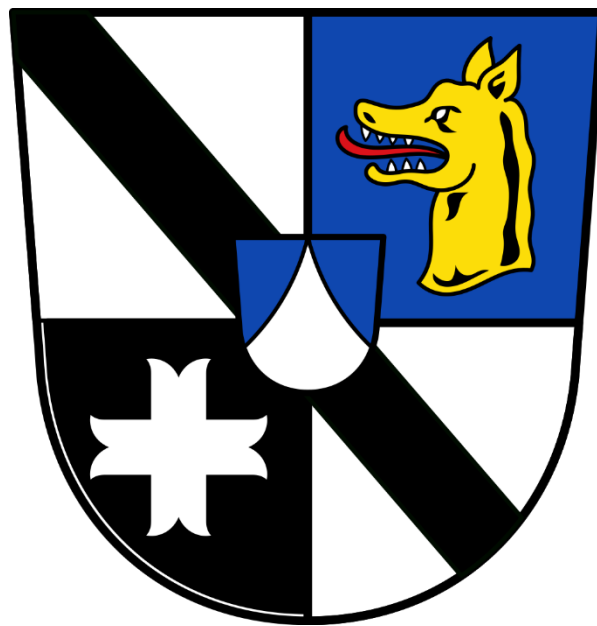


2. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Sandäcker III“

im Bereich der
Fl. Nr. 240/2 (Teilfläche),
Gemarkung Emtmannsberg



BEGRÜNDUNG

Emtmannsberg, den 03.07.2023

Gerhard Herrmannsdörfer
Erster Bürgermeister
Gemeinde Emtmannsberg

BEGRÜNDUNG

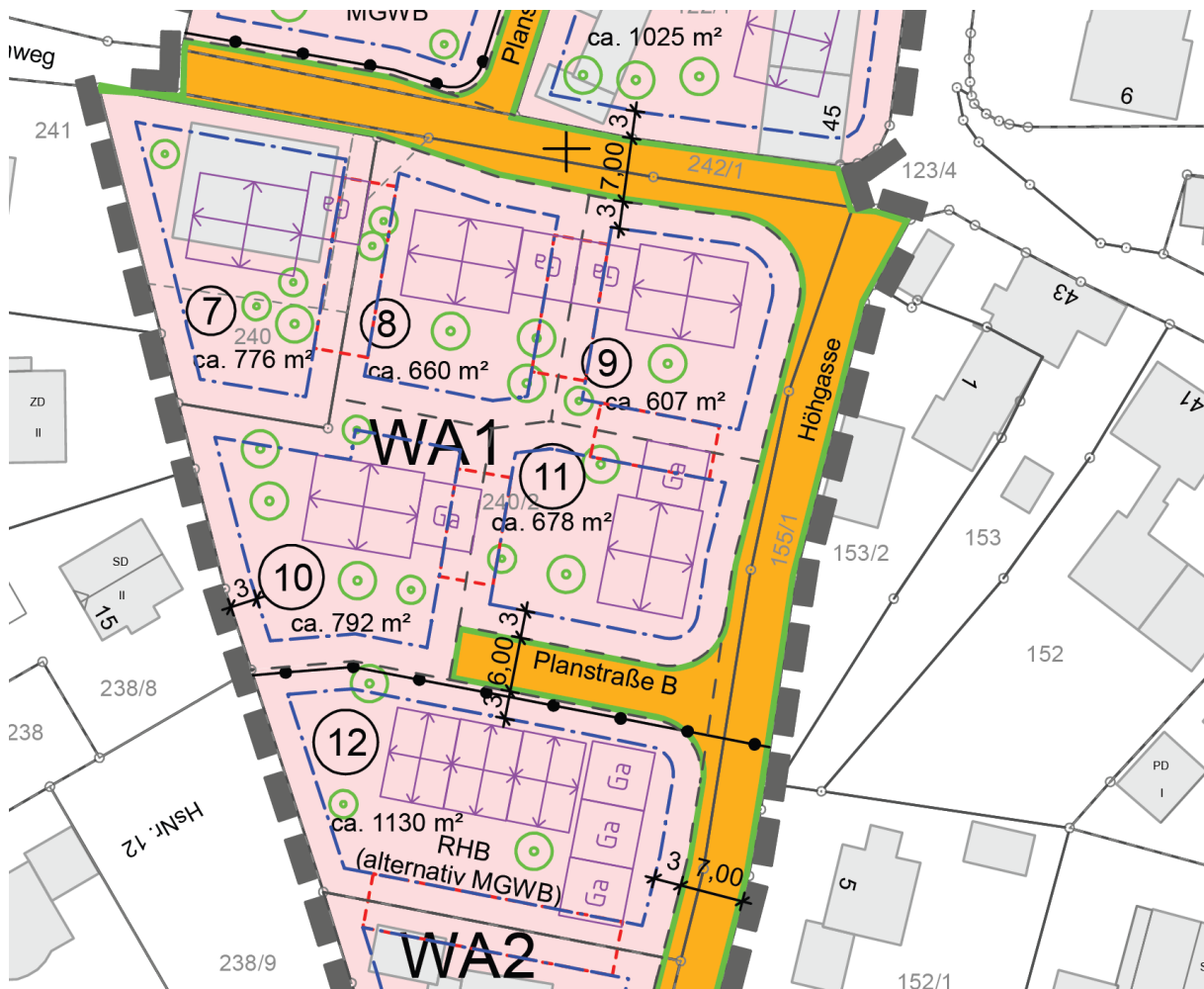
1. Ziele und Zweck der Satzung

Der Bebauungsplan „Sandäcker III“ wurde im März 2022 rechtskräftig. Mit der 1. Änderung (28.02.2023) wurden die Festsetzungen für einen kleinen Teil justiert.

Durch die 2. Änderung sollen die Festsetzungen der Parzellen 10 und 11 angepasst werden. Dabei wird die Parzelle 10 vergrößert und die Fläche der Parzelle 11 entsprechend verkleinert. Die Baugrenzen werden entsprechend verschoben. Die Parzelle 11 ist dabei weiterhin problemlos gemäß den Vorgaben des WA 1 mit einem Einfamilienwohnhaus bebaubar. Die Parzelle 10 wird im Zuge der Bebauungsplanänderung dem Gebiet „WA 2“ zugeordnet. Dadurch wird im Zeichen des Flächensparens bewusst eine effizientere Bebauung ermöglicht.

Da die Parzelle 10 bereits an das WA 2 angrenzt, fügt sich dies städtebaulich gut in die bestehende und entstehende Bebauung ein.

Die Grundzüge der bisherigen Planung werden nicht berührt.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Sandäcker III“ aus 2021 – nicht maßstabsgetreu

2. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Emtmannsberg direkt im Hauptort und ist Teil der Siedlung „Goldhügel“



3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Flurnummern 240/2, der Gemarkung Emtmannsberg. Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung definiert.

4. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über eine kurze Stichstraße von der angrenzenden bereits vorhandenen Ortsstraße „Höhgasse“. Grundsätzlich wird eine Barriere freie Erschließung angestrebt. Die Wasserversorgung erfolgt durch entsprechenden Anschluss an die vorhandene Wasserleitung. Alle Maßnahmen zur Wasserversorgung erfolgen durch den „Zweckverband zur Wasserversorgung der Seybothenreuther Gruppe“. Das Änderungsgebiet liegt entwässerungstechnisch in im vorhandenen Mischgebiet. In der Höhgasse ist der Mischwasserkanal bereits vorhanden. Dieser wird zur Ableitung der anfallenden Abwässer herangezogen. Die Abwasserbehandlung selbst erfolgt auf der gemeindeeigenen Kläranlage im Ortsteil Troschenreuth,

welche nach Angaben der Gemeinde über entsprechende Reserven verfügt.
Um den im Baugebiet anfallenden Regenwasserabfluss in der Spitze entsprechend zu reduzieren, wird den späteren Bauwerbern im Zuge des Grundstücksverkaufs die Errichtung entsprechender Zisternen auferlegt.
Eine gesicherte Versickerung ist aufgrund der im Baugebiet erwarteten Baugrundverhältnisse nicht möglich.
Zur Versorgung mit Energie und Telekommunikation sind im Baugebiet ebenfalls entsprechende Hauptleitungen neu zu errichten.
In alle neu erschlossenen Parzellen sind mit der späteren Erschließung entsprechende Hausanschlussleitungen für alle Ver- und Entsorgungsanlagen neu herzustellen.

5. Vereinfachtes Verfahren

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB kann daher abgesehen werden. Von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird gleichfalls abgesehen.