



Begründung zum VE-Plan für die Gemeinde Weissenborn
Baugebiet "Flora" Gemarkung: Weissenborn Flur 1

1. Anlaß des VE-Planes:

Aufgrund der regen Nachfrage beabsichtigt der Eigentümer des Planungsgebietes, Herr Fiedler, die Bebauung des betreffenden Bereiches mit 9 Einzelwohnhäusern.

2. Planungsrechtliche Vorgaben:

Für das Teilgebiet Weissenborn "Flora" wird aus dem Flächennutzungsplan eine Ausweisung als ^{ALLGEMEINES} Wohngebiet (WR) ^{WA} abgeleitet. Über die Gemeinde Weissenborn fand bereits eine Beteiligung Träger öffentlicher Belange im gewissen Umfange statt, ebenso eine entsprechende Vorabstimmung mit den übergeordneten Genehmigungsbehörden.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Für das Gebiet Weissenborn "Flora" erstreckt sich der Geltungsbereich über die Flurstücke 222/27 , 138/1 , 220/1 , 221 , 138/1 , 138/2 , alles Flur 1 Gem. Weissenborn.

4. Planungsziele:

Über den VE-Plan soll das im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaugebiet durch entsprechende rechtsverbindliche Festsetzungen verwirklicht werden.

5. Inhalt der VE-Planung.

6.1 Rechtsverbindliche Festsetzungen:

Im gesamten Teilgebiet "Flora" ist eine Bebauung vorgesehen, mit einem Erdgeschoß, einem Obergeschoß und einem Dachgeschoß, wobei durch das im Hang liegende Erdgeschoß ² ~~Vollgeschoße~~ zulässig sind. Satteldach mit 35 bis 45 Grad Dachneigung, wobei kleinere Dachaufbauten zulässig sind, maximale Kniestockhöhe 50 cm.

Grundsätzlich ist die bauliche Nutzung im Baugrenzenfenster dargestellt.

6.2 Bauliche Nutzung

Unter Berücksichtigung der vorhandenen angrenzenden Bebauung in diesem Gebiet, wird das Gebiet "Flora" als ~~reines~~ Wohngebiet ausgewiesen.

ALLGEMEINES

Aufgrund der Topographischen Gegebenheiten (Hanglage) werden die Wohnhäuser zum Hang hin Eingeschoßig mit Dach, zum Tal hin Zweigeschoßig mit Dach, erscheinen.

6.3 Versorgungsanlagen

Die Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Abwasser, Telefon, Gas, usw.) ist aufgrund der vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sichergestellt, bzw. kann problemlos an die bestehenden Hauptleitungen angebunden werden.

6.4 Belange des Verkehrs

Das Baugebiet wird über, bzw. von der Hauptstraße aus, über eine entsprechende Wohn- und Erschließungsstraße erschlossen.

6.5 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da das gesamte Baugebiet "Flora" sich im Besitz des Herrn Fiedler, bzw. des Antragsstellers befindet.

7. Begründung zu den Gestaltungsfestsetzungen

Grundsätzlich ist angestrebt den Spielraum zur Realisierung von Einzelansprüchen der Bauherren nur in soweit zu beschränken, als dies zur Wahrung bestimmter Stadt- bzw. Ortgestalterischer Rahmenbedingungen im öffentlichen Interesse notwendig ist.

Für die Eigentümer bleibt im Rahmen der Festsetzungen ein angemessener großer Spielraum für individuelle Ansprüche und Gestaltungen. Aus der Gestaltungsanforderung ergeben sich auch keine unzumutbaren wirtschaftlichen oder sonstigen Belastungen oder Benachteiligungen.

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise sind flexibel gegenüber unterschiedlichen Realisierungswegen (Einzelbaumaßnahmen oder Bauträgerplanungen).

Aufgestellt: Kulmbach den 19.02.97

Werner Häublein
Architekt