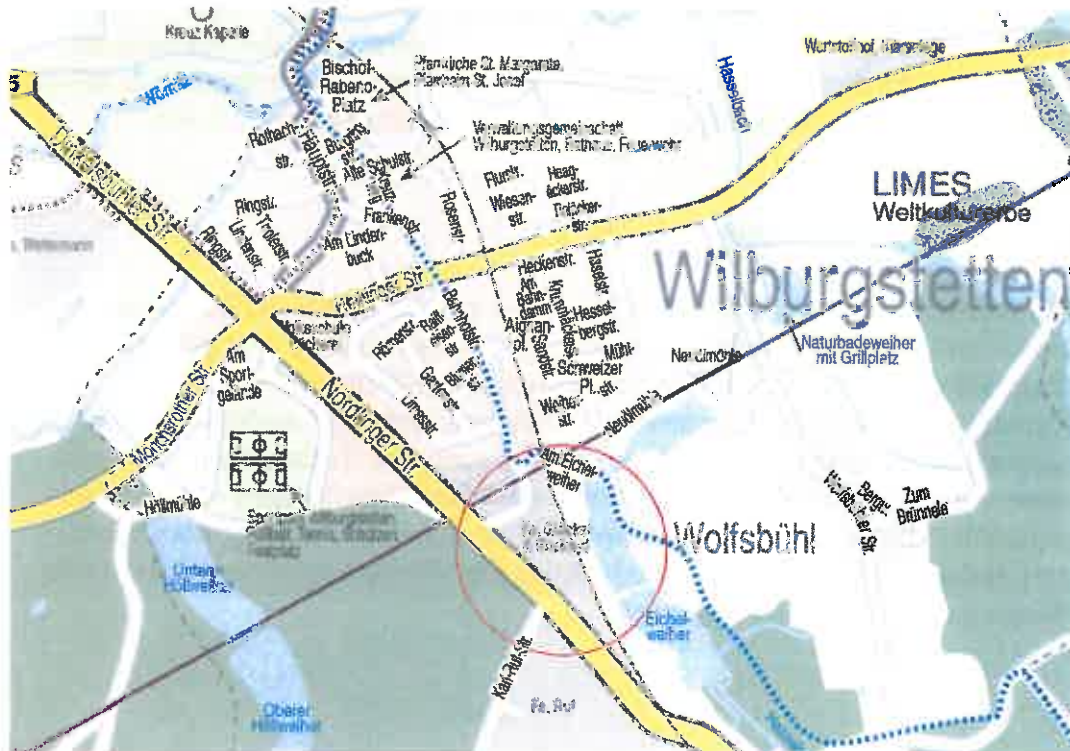


BVH: Gemeinde Wilburgstetten, Landkreis Ansbach 1.Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bahnhofstraße Süd“ mit integrierter Grünordnung

Begründung gem. § 9, Abs. 8 BauGB



HÖLDRICH ARCHITEKTEN

ARCHITEKTEN, STADTPLANER, DIPLOM-INGENIEURE

HEIGLHOFSTRASSE 4

81377 MÜNCHEN

TEL.

FAX

MAIL

089 - 89 - 81 38 - 0

089 - 89 - 81 38 - 20

info@hoeldrich.de

1. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Bebauungsplangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Wilburgstetten und umfasst die Flurstücke 753, 753/1, 753/3, 753/5, 753/5, 753/6, 753/7 und 753/8. Westlich begrenzt wird das Gebiet durch die B25, nördlich durch die Bahnhofsstraße und östlich von Eisenbahntrassen. Nördlich grenzt ein Mischgebiet, ein Gewerbegebiet und der Bahnhof an. Der ehemalige römische Grenzwall Limes verläuft von Ost nach West durch den nördlichsten Teil des Bebauungsgebiets. Die Lage und Abgrenzung der 1.Änderung liegt im nördlichen Teil des o.g. Bereichs zwischen Bahnhofstraße und Gleisanlage und umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 753/3.

2. Anlass für die 1.Änderung des Bebauungsplanes

Durch Ausweisung des nördlichen Teil des gesamten Geltungsbereichs als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO soll der Anfrage des Landratsamts nach Unterbringungsmöglichkeit für Asylbewerber Rechnung getragen werden. Eine langfristige Sicherung der Wohnnutzung – evtl. über die Nutzung als Asylberwerberheim hinaus – soll gewährleistet werden. Andererseits soll der Erhalt und die Entwicklung der gewerblichen Nutzung möglich sein.

3. Bezug zum Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wilburgstetten weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte und gewerbliche Bauflächen aus. Auf Grund der tatsächlich ausgeübten und geplanten Nutzung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Mischgebiet, Gewerbegebiet und Sondergebiet ausgewiesen. Der Verlauf des Limes mit einer entsprechenden Schutzzone soll von baulichen Anlagen weitgehend unberührt bleiben. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

4. Städtebauliche Ziele der Gemeinde Wilburgstetten für die 1. Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige Stadtentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild sollen dabei baukulturell erhalten werden.

5. Bestand

Teile der Flächen und Gebäude des Geltungsbereiches werden durch verschiedene Gewerbe genutzt. An der Bahnhofstraße befinden sich zwei Wohngebäude.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Abgeleitet von der derzeitigen und geplanten Nutzung soll der Geltungsbereich als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und als Sondergebiet für Anlagen, die der Nutzung erneuerbarer Energien dienen gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen werden. Die Obergrenzen bei der Grund- und Geschossflächenzahl werden dabei nach § 17 BauNVO nicht überschritten.

Bestehende Gebäude haben Bestandsschutz. Bei Neubauten sind Wand- und Firsthöhen in der Planzeichnung als Obergrenzen angegeben, ebenso wie die Dachform.

7. Erschließung

7.1 Fließender Verkehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ausreichend durch die vorhandene Ortsstraße Bahnhofstraße erschlossen.

7.2 Fußgänger

Die fußläufige Erschließung ist durch Gehwege entlang der Bahnhofstraße ausreichend. Zur Erschließung der westlich der B25 liegenden Gewerbegebiete soll eine Fußgängerquerung unter Einbezug einer Teilfläche des Flurstücks 753/6 errichtet werden.

7.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird grundsätzlich auf den privaten Grundstücken untergebracht.

HÖLDRICH ARCHITEKTEN

ARCHITEKTEN, STADTPLANER, DIPLOM-INGENIEURE

HEIGLHOFSTRASSE 4

81377 MÜNCHEN

TEL.

FAX

MAIL

089 - 89 - 81 38 - 0

089 - 89 - 81 38 - 20

info@hoeldrich.de

7.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch vorhandene Anlagen gesichert.

8. Gestaltungsvorstellungen / Gründordnung

Maßstäbliche Realisierung von Anlagen und Gewerbebetrieben unter Verwendung ortstypischer Materialien.

9. Verfahren / Erschließungskosten

Die Gemeinde Wilburgstetten erlässt aufgrund der §§ 2, 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan mit Satzungsbechluss am ... als Satzung.

Die Fläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 3,7 ha. Von einer Umweltprüfung wird gemäß §13 (3) abgesehen.