

# **BEGRÜNDUNG**

## **zur qualifizierten Änderung des Bebauungsplans „Klostersteigäcker“ Fl.Nr. 432/19, Gemarkung Neuenmarkt vom 08.04.2024**

### 1. Ausgangssituation

Hinsichtlich der Nachfrage nach einer baulichen Erweiterung für die Familie Holzum, welche in Neuenmarkt, Erlenstraße 5 (= Fl.Nr. 432/19) ansässig ist, wird eine qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes „Klostersteigäcker“ für das Flurstück Nr. 432/19 beantragt. Ziel ist es, die Fläche des Baurechtes auf dem Grundstück zu vergrößern um die Möglichkeit zur Erweiterung des bestehenden Wohnhauses zu schaffen. In früheren Bebauungsplänen war es üblich die Baugrenzen eng um die Bauvorschläge zu ziehen. Nachverdichtungen von Wohnraum als Maßnahme der Innenentwicklung im bebauten Ortsteilen sind dadurch stark eingeschränkt. Die Familie Holzum wünscht eine Erweiterung ihres erdgeschossigen Wohnteiles um im Alter ebenerdig wohnen zu können. Zudem bestünde im jetzigen Einfamilienwohnhaus die Möglichkeit nach der erdgeschossigen Erweiterung eine zweite Wohneinheit im Dachgeschoß abzutrennen.

### 2. Räumliche und strukturelle Situation

#### 2.1. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes befindet sich in Neuenmarkt in der Erlenstraße. Bei der Erlenstraße handelt es sich um eine Wohnstraße. Für die Erlenstraße ist der Bebauungsplan „Klostersteigäcker“ vom 26.06.1991 gültig. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 432/19, welches inmitten des bestehenden Bebauungsplanes liegt. Die Fläche des Grundstückes beträgt ca. 760 m<sup>2</sup>.

#### 2.2 Erschließung

Das bestehenden Baugebiet „Klostersteigäcker“ erstreckt sich südöstlich des alten Ortskerns von Neuenmarkt. Die nun geplante qualifizierte Änderung liegt inmitten dieses Baugebietes und grenzt in nördlicher, westlicher und südlicher Richtung an die Wohnstraße „Erlenstraße“ an. Durch einen Erschließungsabzweig der Erlenstraße, welcher als Sackgasse endet, wird das Grundstück von der Erlenstraße an drei Seiten umschlossen. Die Erschließung ist über diese Straße sichergestellt. Die Erreichbarkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes ist über die Staatsstraße 2183 gegeben, diese führt von Wirsberg über Neuenmarkt nach Trebgast.

#### 2.3. Bestand innerhalb des Plangebietes

Die nördliche, westliche und südliche Grenze des betroffenen Grundstücks bildet die Erlenstraße, an der östlichen Grundstücksseite grenzt das Grundstück an ein weiteres bebautes Wohngrundstück an, welches ebenfalls in den geltenden Bebauungsplan „Klostersteigäcker“ liegt.

Das Gelände des Vorhabensgebietes ist nahezu eben.

#### 2.4. Entwässerung

Die Abwässer des überplanten Gebietes werden im Mischsystem eingeleitet. Der Anschluß erfolgt an den Schmutzwasserkanal der Kläranlage Neuenmarkt.

Eine separate wasserrechtliche Genehmigung für das Vorhaben ist nicht erforderlich.

#### 2.5. Denkmalschutz

Der Art. 8 Abs. 1-2 DSchG ist zur Meldepflicht und zur Verfahrensweise bei zu Tage tretenden Bodendenkmälern zu beachten.

#### 2.6. Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück Nummer 432/19 befindet sich in Privatbesitz.

### 3. Bebauung

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Flurnummer 432/19, Gemarkung Neuenmarkt. Die Baugrenze auf diesem Grundstück wird aufgehoben und entlang der Grundstücksgrenze neu gezogen. Somit entsteht ein größeres Baufenster, welches dem Bauwerber größtmögliche Bebauungsfreiheit im Rahmen der geltenden Vorschriften gewährt.

Entsprechend den Zielen der Planung ist im Plangebiet ein Gebäude für Wohnnutzung zulässig. Die Vorschrift der Bauweise mit der Hausform Einzelhaus wird von der Änderung nicht berührt.

Die Bebauung des Grundstückes mit EG und DG ist vorgeschrieben und wird beibehalten.

Die Vorgabe des Satteldaches und Krüppelwalmdaches für das Hauptgebäude aus dem Ursprungsbebauungsplan bleiben bestehen und werden um die Möglichkeit eines Pultdaches mit einer Neigung von 8°-15° erweitert.

Für die Nebengebäude besteht die Vorgabe des Satteldaches. Hier wird ebenfalls die Erweiterung um das Pultdach mit einer Neigung von 8°-15° beantragt.

Alle weiteren Vorgaben des Ursprungsplanes bleiben erhalten.

Das Baugebiet ist im bestehenden Bebauungsplan „Klostersteigäcker“ als allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO eingestuft, dies wird in der qualifizierten Änderung beibehalten.

### 5. Räumliche Abgrenzung

Die qualifizierte Änderung erstreckt sich ausschließlich auf das Fl. Nr. 432/19 der Gemarkung Neuenmarkt.

Aufgestellt am 08.04.2024

Anja Müller, Architektin