

1. Allgemeines

1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Älter werden wir alle...

Mit zunehmendem Alter kommt immer häufiger der Gedanke daran, was einmal wird, wenn man nicht mehr so mobil und agil ist. Gerade im Alter wünscht man sich Komfort, Behaglichkeit und Sicherheit bei bezahlbaren Mieten.

Auf dem Grundstück einer Gartenanlage in Ausleben soll dieses Ziel realisiert werden. Vom selbstbestimmten barrierefreien Wohnen bis zur vollstationären Pflege werden die baulichen Voraussetzungen und der entsprechende Wohnraum geschaffen.

Für die Gartenanlage gibt es kein vorhandenes Baurecht in Form eines Bebauungsplanes. Um die Vorstellungen des Investors baurechtlich umsetzen zu können, ist das Ziel dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten.

Die Gemeinde Ausleben hat keine zentralörtliche Funktion nach REP MD und unterliegt somit Eigenentwicklung.

1.2. Verfahren und Durchführung

Die Durchführung des Bauleitverfahren für das Vorhaben altersgerechtes Wohnen in Ausleben erfolgt nach § 13b des Baugesetzbuches (BauGB) im beschleunigten Verfahren. Das damit bestehende Verfahren wird dadurch ersetzt.

„§ 13b BauGB:

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.“

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes beträgt 9.750m², die bebaubare Grundfläche innerhalb der Baufenster beträgt 3261 m².

Für die Gemeinde Ausleben gibt es einen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1993 mit 2 nachfolgenden Änderungen. Die Fläche befindet sich außerhalb des ausgewiesenen Dorfgebietes, schließt sich jedoch unmittelbar an.

Auf Grund der Durchführung des Verfahrens nach § 13b des Baugesetzbuches (BauGB) entfällt eine Anpassung des Flächennutzungsplanes.

II. Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

Im Flächennutzungsplan ist dieses Gebiet als Grünfläche festgelegt. Die angrenzenden Flächen der Ortslage sind als allgemeines Dorfgebiet ausgewiesen.

Entsprechend der geplanten Nutzung wird die Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dementsprechend wird die Zulässigkeit des Vorhabens geregelt.

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die geplante Nutzung ist wie folgt vorgesehen:

Baufenster I	Wohnen
Baufenster II	Nebengebäude

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16ff der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird wie folgt festgelegt:

Wohnnutzung - Baufenster I

Grundflächenzahl	GRZ innerhalb des Baufensters	0,6
Geschossflächenzahl	GFZ innerhalb des Baufensters	0,6
Zahl der Vollgeschosse:	I	
maximale Firsthöhe:	7m	
Dachform:	Flachdach, Satteldach, Walmdach	
Dachneigung:	maximal 45°	
Befestigte Flächen:	maximal 20% des Baufenster	

Dabei ist zu berücksichtigen, dass nicht das komplette Baufenster bebaut wird, sondern man sich mit der Gebäudeplanung innerhalb des Baufensters zu bewegen hat.

Nebengebäude - Baufenster II:

Zahl der Vollgeschosse:	I
maximale Höhe:	3m
Dachform:	Flachdach

2 Verkehrsanlagen

Die Verkehrsanbindung für die Nutzung des Grundstücks erfolgt über die Schützenstraße, die wiederum in die Straße der Einheit (L104) mündet, die die Hauptdurchgangsstraße von Ausleben darstellt.

Von dieser Straße wird im westlichen Bereich die Zufahrt als Einbahnstraße angeordnet. Diese befindet sich abseits der gegenüberliegenden Wohnbebauung. Diese Zufahrt dient auch gleichzeitig als Feuerwehrezufahrt zur Anlage.

An der nördlichen Grundstücksgrenze zur Schützenstraße wird eine Ausfahrt vorgesehen. Somit wird Zu- und Ausfahrt des Grundstückes durch die Festlegung als Einbahnstraße getrennt. Für die Ausfahrt wird das Abbiegen nach rechts vorgeschrieben.

Weiter werden Verkehrswege innerhalb des Baufensters I angeordnet. Hier und im nordöstlichen Bereich befinden sich die Stellplätze. Gemäß Bauordnung sind 25 Stellplätze auf dem Grundstück vorgesehen. Als Ergänzung wurde dazu eine Reservefläche vorgesehen, so dass insgesamt 35 Stellplätze zur Verfügung stehen werden. Stellflächen und Wege werden wasserdurchlässig hergestellt, Reserveflächen durch Schotterrasen.

Von den Verkehrswegen und den Stellflächen führen befestigte Wege zu den Eingängen der Gebäude.

Im Vorfeld wurde durch das Vermessungsbüro Specht die wahre Grenzsituation und der Straßenbestand festgestellt. Die festgestellten Höhen und Bauwerke wurden bei der Anordnung der Zufahrt berücksichtigt.

3. Immissionsschutz

Aus städtebaulicher Sicht wird die unmittelbare Nachbarschaft von geplantem Wohnbereich und bestehender Wohnnutzung als unproblematisch eingeschätzt (Erfahrungen aus vorhandenen gleichartigen Anlagen).

Jedoch ist durch die Wohnnutzung mit erhöhtem Fahrzeugverkehr in der Schützenstraße allgemein zu rechnen. Hierbei handelt es sich um PKW Verkehr der Anwohner und Besucher, sowie Lieferverkehr von Kleintransportern (Wäsche, Essen usw.)

Mögliche Immissionen durch Staub und Lärm können während der Bauphase auftreten. Dies erfolgt nur Tagsüber an Werktagen.