

# **Bebauungsplan Se 21 in der Ortschaft Sechtem**

**Zwischenbeschluss zur Vorbereitung einer erneuten Offenlage**

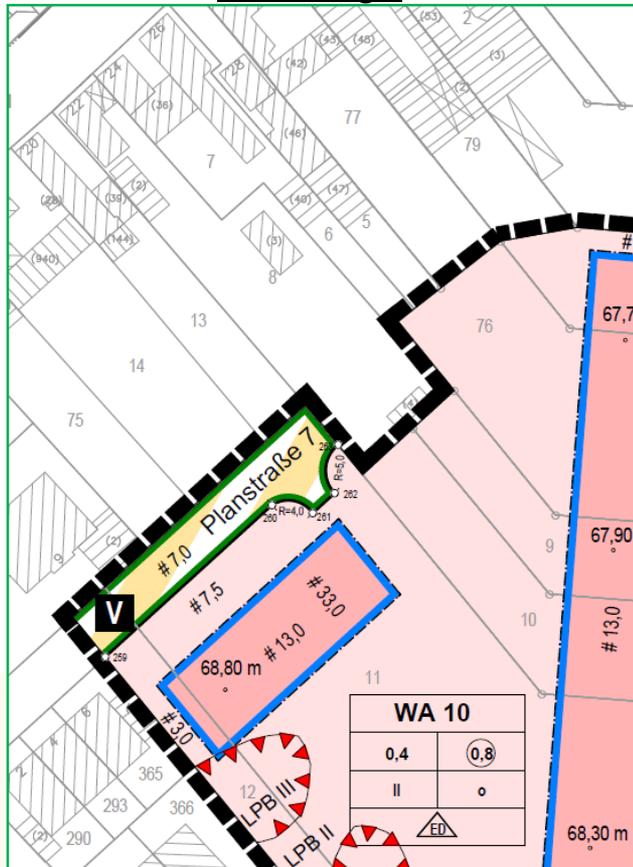
**Änderungsvorschläge im Einzelnen**



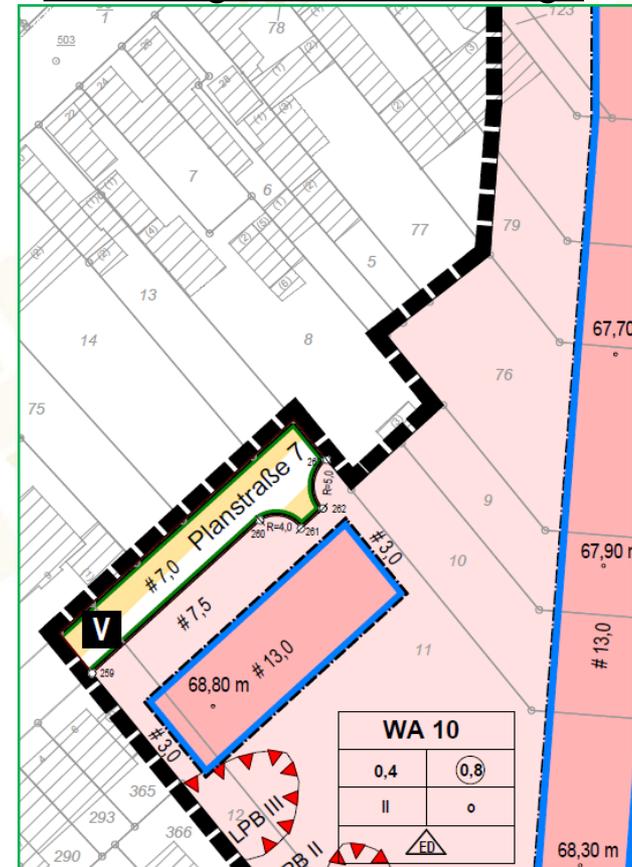




## Offenlage

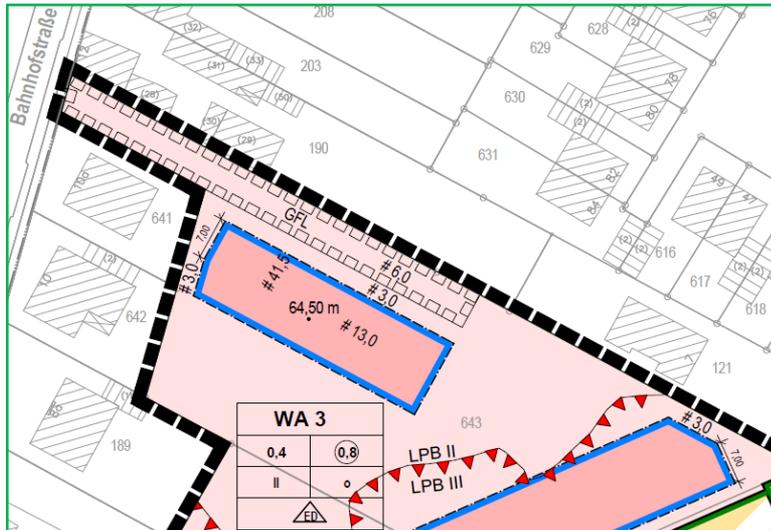


## Änderung erneute Offenlage

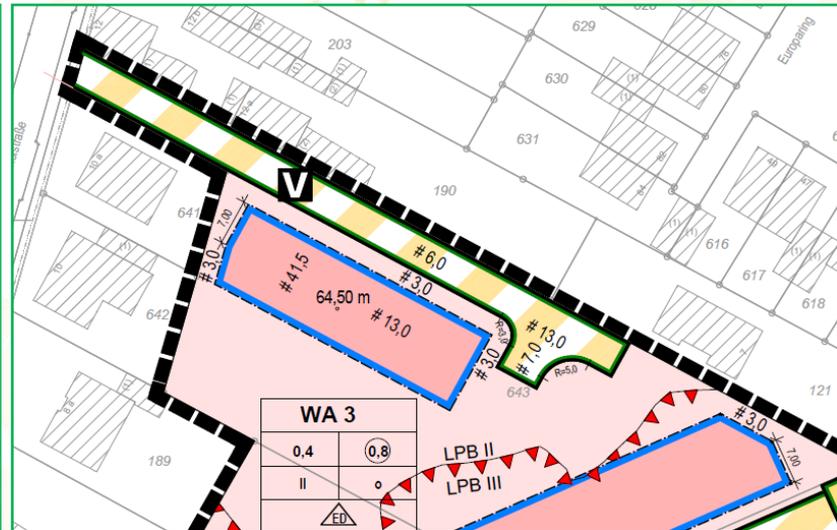


- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im WA 10 bis auf 3,0 m an die Grenze zu Flurstück 10, Flur 21 auf Anregung einer Stellungnahme im Rahmen der Offenlage

## Offenlage

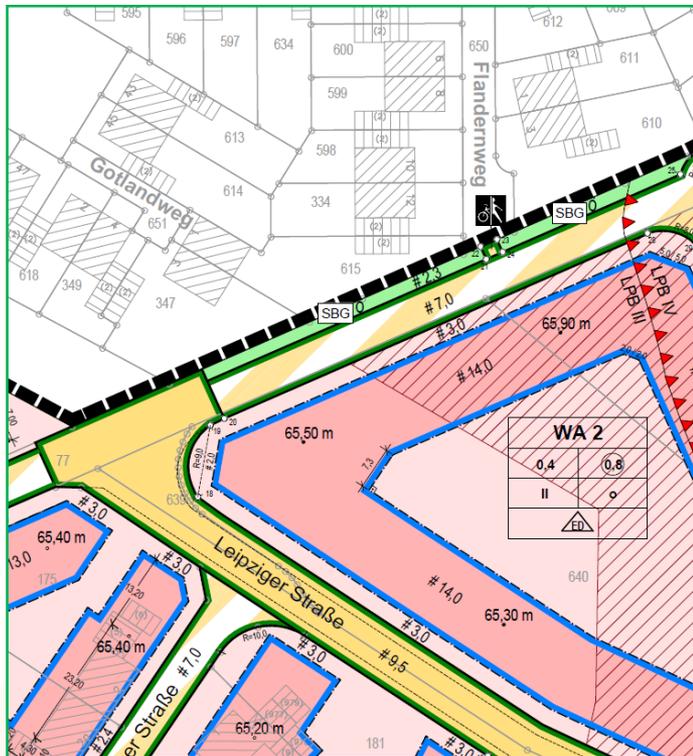


## Änderung erneute Offenlage



- Änderung der bisherigen privaten Erschließungsstiche im WA 3 und im WA 11 in Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich)
- Gründe: negative Erfahrungen mit Grundstückseigentümern in anderen Baugebieten (Baulasten), mögliche Komplikationen im Rahmen der Baulandumlegung
- Im WA 3 wird dadurch die Ergänzung einer für Müllfahrzeuge geeigneten Wendeanlage notwendig (siehe oben)

## Offenlage

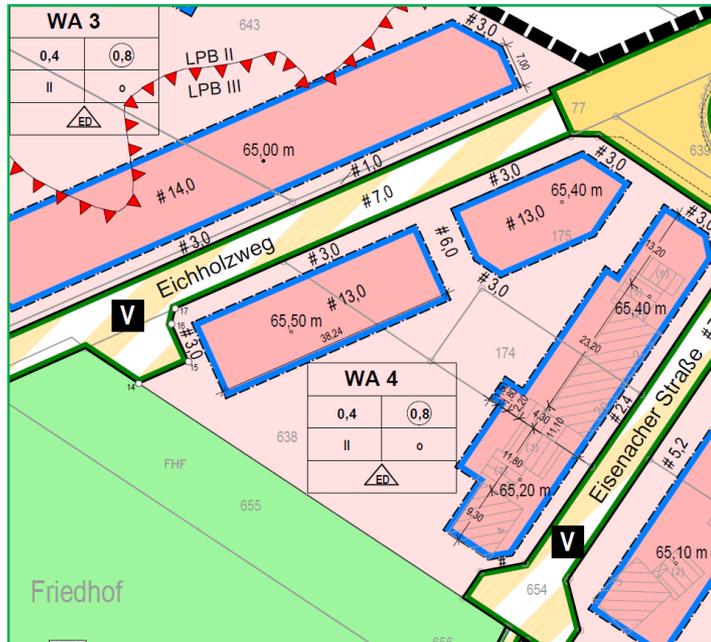


## Änderung erneute Offenlage

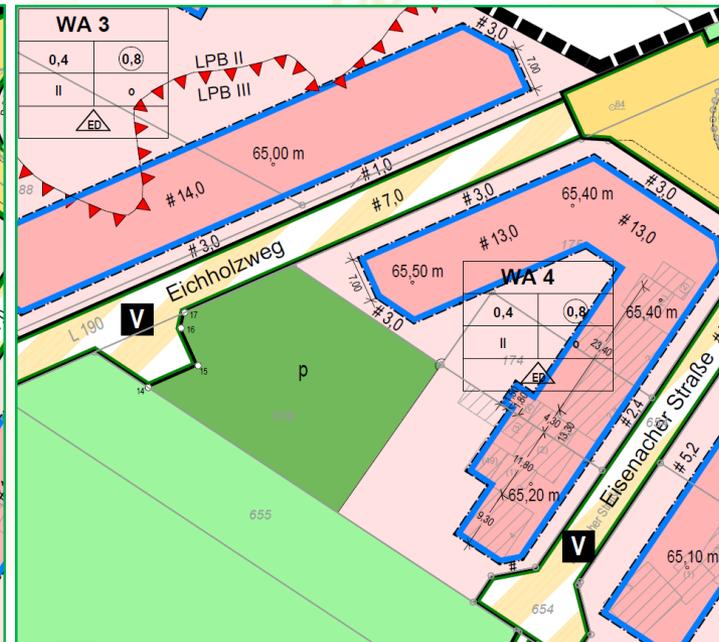


- Festsetzung als öffentliche Grünfläche und Ausdehnung der Fläche am Eichholzweg, über die gesamte Breite des Flurstückes 347, Flur 9, um eine doppelte Erschließung dieses Grundstücks zu vermeiden

## Offenlage

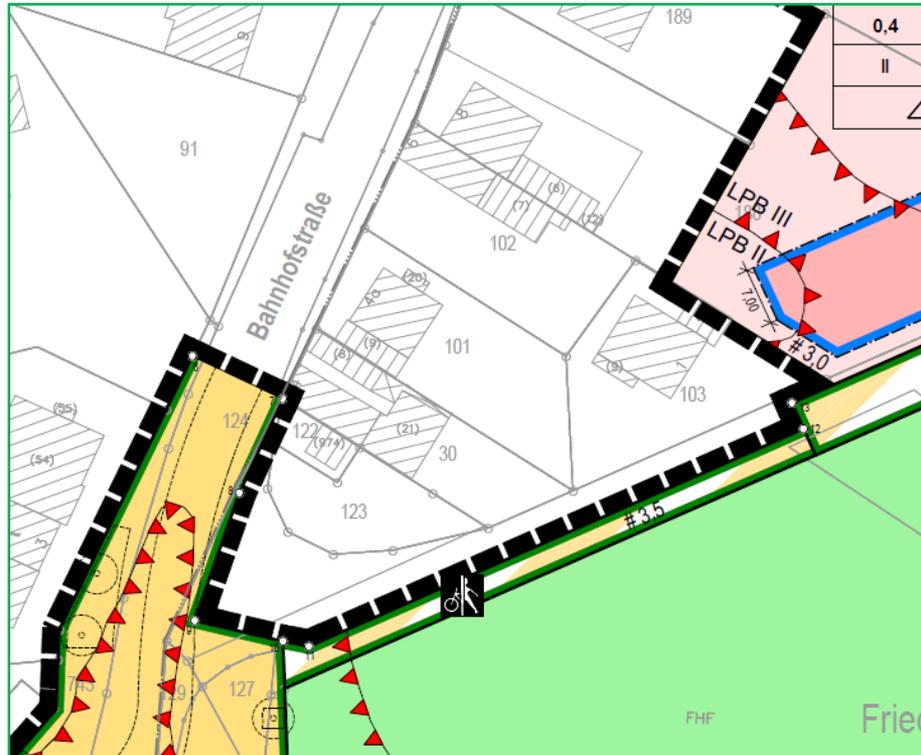


## Änderung erneute Offenlage

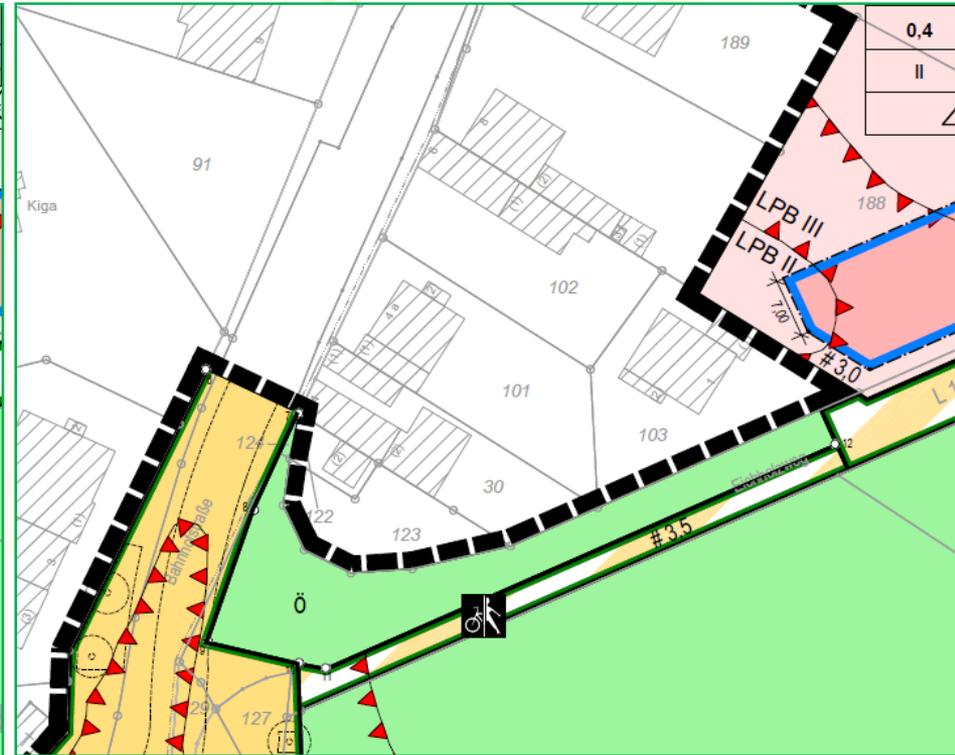


- Änderung des Baugebietes WA 4 auf dem Flurstück 638, Flur 9. Das in Richtung des Eichholzweges orientierte Baufeld auf dem genannten Flurstück wird gestrichen. Stattdessen wird private Grünfläche festgesetzt
- Die übrigen Baufelder des WA 4 werden geringfügig geändert, um die verbleibenden Flurstücke adäquat bebauen zu können

## Offenlage

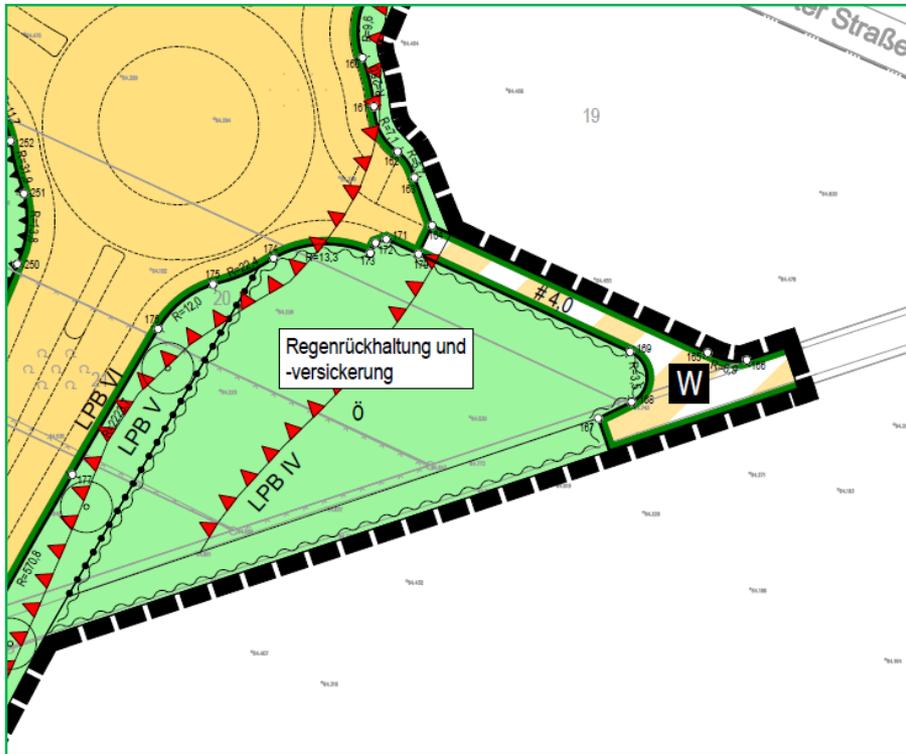


## Änderung erneute Offenlage

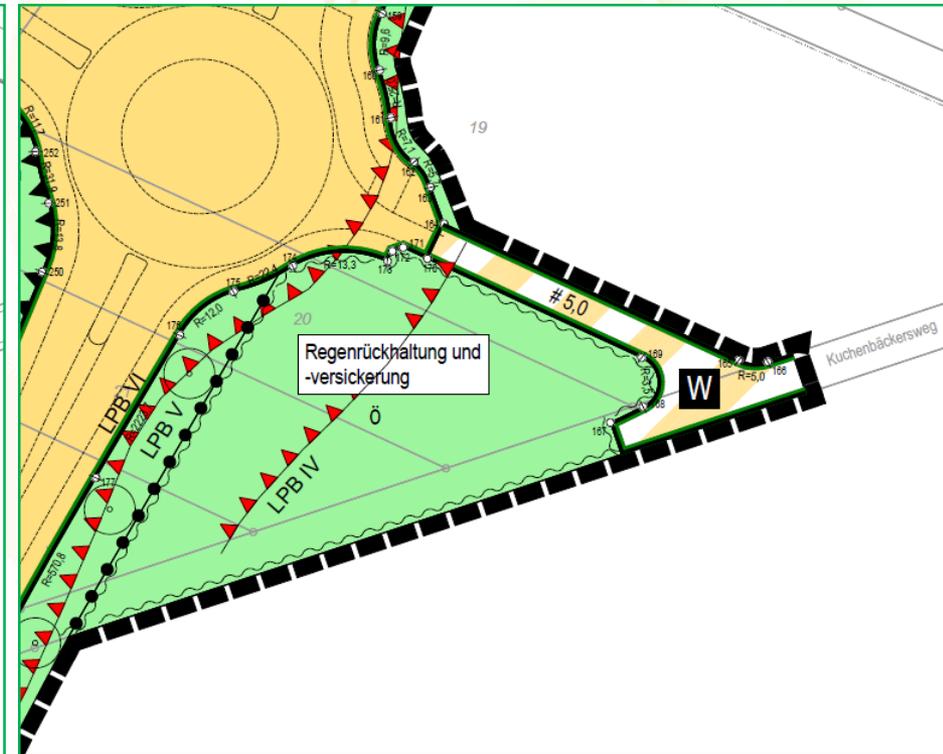


- Erweiterung des Geltungsbereiches auf heutige Straßenverkehrsflächen im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/Eichholzweg mit der Festsetzung Öffentliche Grünfläche
- Die Flächen werden künftig nicht mehr als Straßenverkehrsflächen benötigt und sind in das Umlegungsverfahren einzubeziehen

## Offenlage

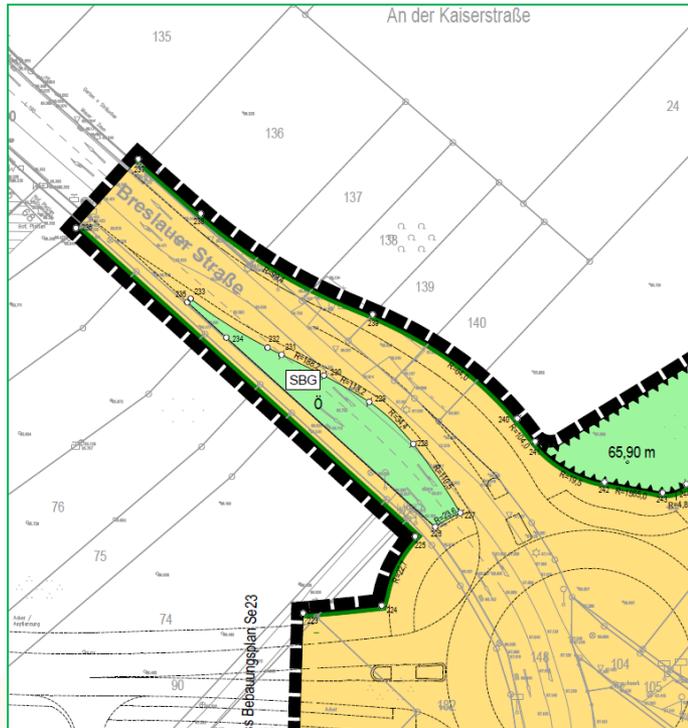


## Änderung erneute Offenlage

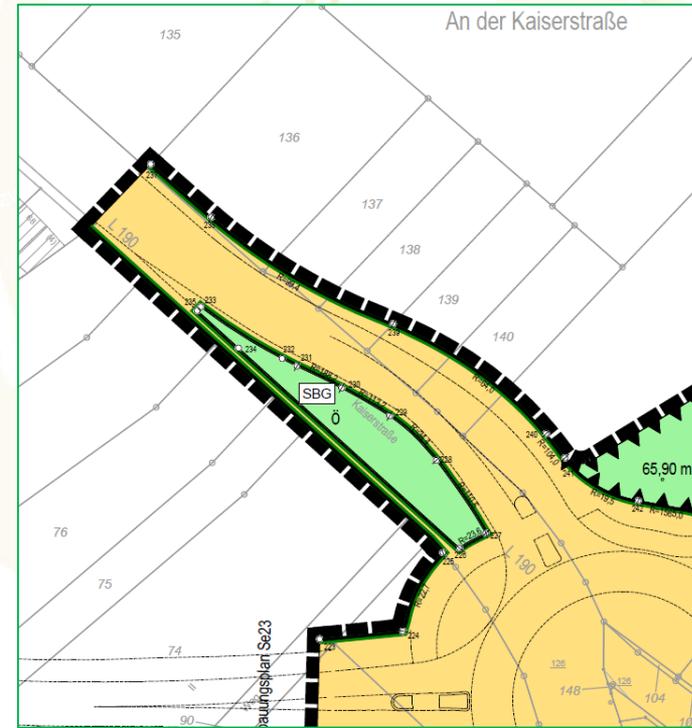


- Änderung des Wirtschaftsweges östlich des Kreisverkehrsplatzes Leipziger Straße/L190n von der bisherigen Breite 4,0 m auf künftig 5,0 m, um die Befahrbarkeit mit großen landwirtschaftlichen Maschinen zu verbessern

## Offenlage

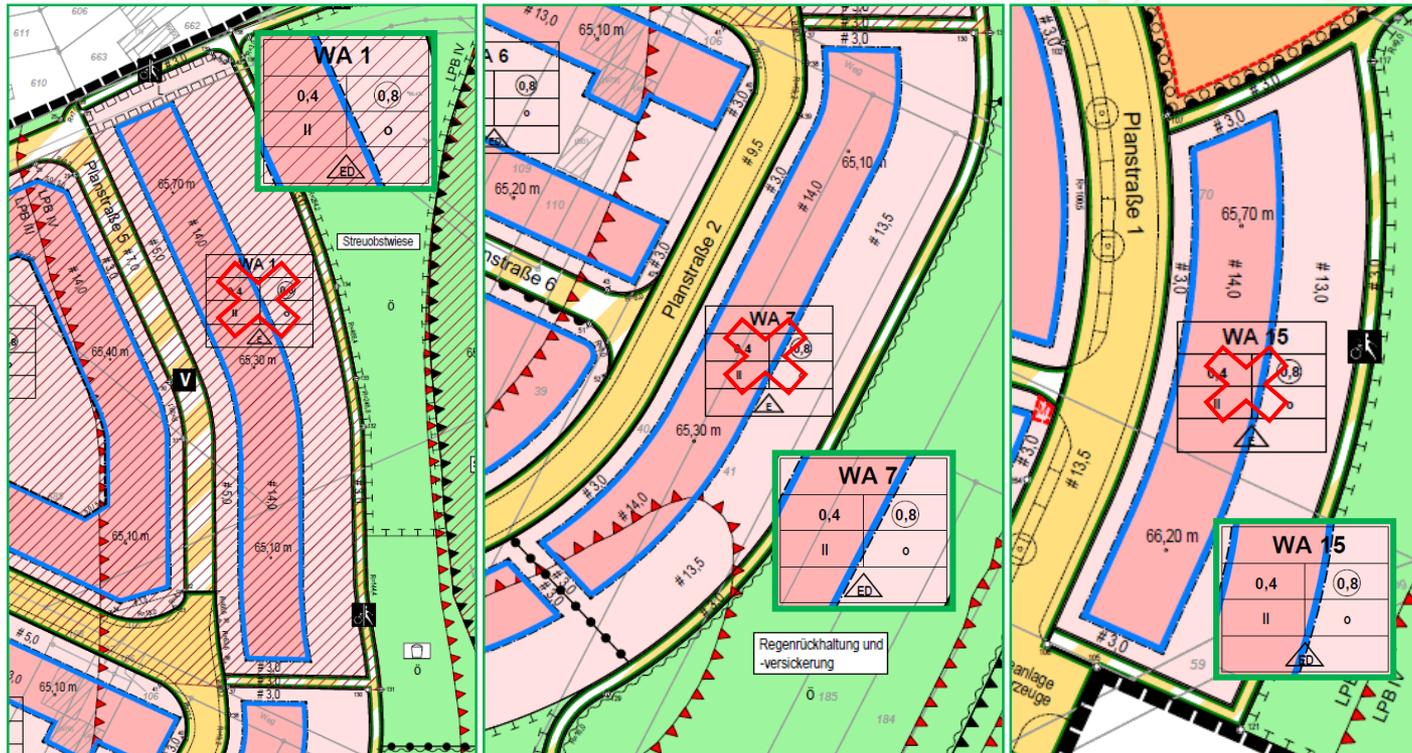


## Änderung erneute Offenlage



- Geringfügige Verkleinerung des Geltungsbereiches im Bereich des Kreisverkehrsplatzes L190n/L190/K33, um die südwestlich des Astes der heutigen L190 gelegenen landwirtschaftlichen Flächen nicht in die Umlegung einbeziehen zu müssen

# Änderungsvorschlag zu Einzel-, Doppelhäusern: WA 1, WA 7, WA 15, WA 16



- Änderung der zulässigen Bauweise in den Baugebieten **WA 1, WA 7, WA 15** und WA 16 von der zur Umsetzung des Offenlagebeschlusses festgesetzten ausschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern zu einer Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern





## Festsetzung Offenlage:

- WA 8 und WA 14 in Wohngebäuden je volle **120 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche** maximal eine Wohnung zulässig
- Festsetzung behindert die wirtschaftliche Ausnutzung der Mehrfamilienhäuser
- Fast ausschließlich große Wohnungen möglich

## Festsetzung erneute Offenlage:

- WA 8 und 14 in je volle **100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche** maximal eine Wohnung zulässig
- Zahl der Wohneinheiten kann auf maximal 1 Wohneinheit je volle **80 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche** erhöht werden, wenn **geförderter Wohnungsbau** realisiert wird
- Mischung aus großen und kleinen Wohnungen möglich

## **Weitere Festsetzungen** für Mehrfamilienhäuser:

- Je Wohngebäude zudem maximal 12 Wohnungen zulässig
- Mindestgrundstücksgröße 1000 m<sup>2</sup>
- Die Mindestgrundstücksgröße kann um 5% über- und unterschritten werden

## **Weitere Festsetzungen** im Mischgebiet (zusätzlich zu Dienstleistungen):

- MI 1 und MI 2 je volle 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig

## Vorgeschlagene Änderungen im Se 21:

- Einzel- oder Doppelhäuser statt nur Einzelhäuser
- Mehr Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern

## Auswirkungen der Änderungen im Se 21:

- statt bisher **200 bis 220** Wohneinheiten bis zu ca. **270** Wohneinheiten möglich
- Erhöhung der Baudichte von **18-20 WE/ha** auf **25 WE/ha**