

ERLÄUTERUNG U. BEGRÜNDUNG

A/ Rechtsgrundlage für die 1. Änderung:

Förmliches Verfahren gem. BauGB § 3 Abs. 3

B/ Art der Änderungen:

1.) Änderungen im Bereich der vormaligen Flurücke 30, 31 und 32
dh. betreffend die im Südosten festgesetzte "GEM"-Fläche:

- Änderung "GEM"-Fläche in "WA"-Fläche
- zu vor Festsetzung nur I-geschossiger Bauweise als Höchstgrenze mit neuer Grund- und Geschossflächenzahl; angepasst an die Festsetzung des für die gegenüberliegenden Grund- Wohnbaugrundstücke rechtskräftigen Bebauungsplanes
- Änderung zul. Dachform u. -Neigung (u.a. Krüppelwalmdach-Formen zur Ermöglichung von Giebel-Festerflächen bei Nicht-Vollgeschoss-Dachausbauten)
- Änderung des Verlaufs der vorderen Baugrenze zur Str. "Auf den Rödern" und an der Strassenkreuzung (erstes Wohnbaugrundstück)
- Rücknahme der Baugrenze der "WA"-Fläche dh. Reduzierung der "WA"-Fläche zugunsten der Kindergarten-Freifläche entsprechend der Flurstücksgrenze des ersten Wohnbaugrundstückes; jedoch Vergrößerung der überbaubaren Fläche zur nordöstl. Grundstücksgrenze hin zur besseren baulichen Ausnutzung entsprechend der vorgenommenen Hausgrundstücksteilung Flurstück 31/4 (mit weitergehenden Textl. Festsetzungen)

- 2.) Änderungen im Bereich der vormaligen Flurstücke 30, 31 und 32 dh. betreffend die im Nordwesten festgesetzte "GEM"-Fläche:
- Änderung der zul.Dachform und-Neigung
 - Änderung des Zuschnitts der hier ausgewiesenen "GSt"-Flächen
- 3.) Div.Ergänzungen der "Textlichen Festsetzungen" entsprechend den Auflagen bestimmter Träger öffentlicher Belange.

C / Begründung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes

- a) Die Ortsrandlage der Gemeinbedarfsanlagen bedarf der Abrundung mit privater Wohnbebauung zum Zwecke indirekter Beaufsichtigung und "Belebung".
- b) Die an die Strasse "Auf den Rödern" angrenzenden Flurstücke Nr. 31 und 32 (jew. südöstlicher Teil) sollen für den Strassen- ausbau " Auf den Rödern "im Interesse der Kostenentlastung der Gemeinde Fehl-Ritzhausen ebenso wie die gegenüberliegenden Privatgrundstücke mit veranlagt werden. Im Interesse der Gleichveranlagung soll die Festsetzung des Masses der baulichen Nutzung identisch mit den gegenüberliegenden Privatgrundstücken erfolgen.
- c) Die Änderungen dienen der Konformität der planungsrechtlichen Zulässigkeit bestimmter Bauvorhaben im Plangebiet mit deren funktionsbedingter Gebäudestellung, Architektur und Freiflächen- nutzung.

Weitergehende öffentliche Belange und fachbehördliche Belange werden durch die 1.Änderung nicht beeinträchtigt. Die Grundfest- setzungen des Bebauungsplanes "Auf den Rödern" bleiben hinsichtlich der Auflagen der Träger öffentlicher Belange unverändert.