

1. Änderung

ERLÄUTERUNG

1. Änderungsbereich

Die erste Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft den Ortsteil Jöhlingen mit dem "Gewerbegebiet Grund".

2. Vorhandene Situation

Als Bestand innerhalb des Änderungsbereichs ist nach dem bisher rechtskräftigen Flächennutzungsplan eine gewerbliche Nutzung eingetragen worden. Das Änderungsgebiet ist bisher nicht bebaut worden.

3. Beabsichtigte Änderung

Der Änderungsbereich soll als gemischte Baufläche ausgewiesen werden (siehe Planskizze im Anhang).

4. Begründung

Westlich des Änderungsbereiches (im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen) entstand in den letzten Jahren eine Wohnbaufläche (Baugebiet "Grund links"). Da dieses Baugebiet direkt an das Gewerbegebiet angrenzt, wird befürchtet, daß zwischen der künftigen gewerblichen Nutzung und der vorhandenen Wohnnutzung Unverträglichkeiten entstehen könnten. Um diesen potentiellen Beeinträchtigungen vorzubeugen, ist beabsichtigt, eine harmonische Nutzungsabstufung in der Art vorzusehen, daß an das vorhandene Wohngebiet zunächst ein Mischgebiet (gemischte Nutzung) zwischengeschaltet wird, bevor dann eine gewerbliche Nutzung einsetzen kann.

5. Hinweise zur Bebauungsplanung

Um eine gemischte Nutzung tatsächlich zu erreichen, muß die Bebauungsplanung in dem Änderungsbereich so gestaltet werden, daß unterschiedlich große Grundstücke entstehen können.

Das "Gewerbegebiet Grund" ist bisher nur unzureichend durch Großgrün in die Umgebung eingebunden worden. Die Änderung der baulichen Nutzung soll auch genutzt werden, um die künftige Grünstruktur in diesem Bereich gegenüber den angrenzenden Flächen erheblich zu verbessern.

Walzbachtal, den 19. Mai 1988

Mahler

MAHLER
Bürgermeister

Bürgermeister



Die Flächennutzungsplanänderung wird gem. § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Karlsruhe, 03.10.1988

Hager
Dr. Hager
Amtsleiter



Ausfertigungsvermerk:

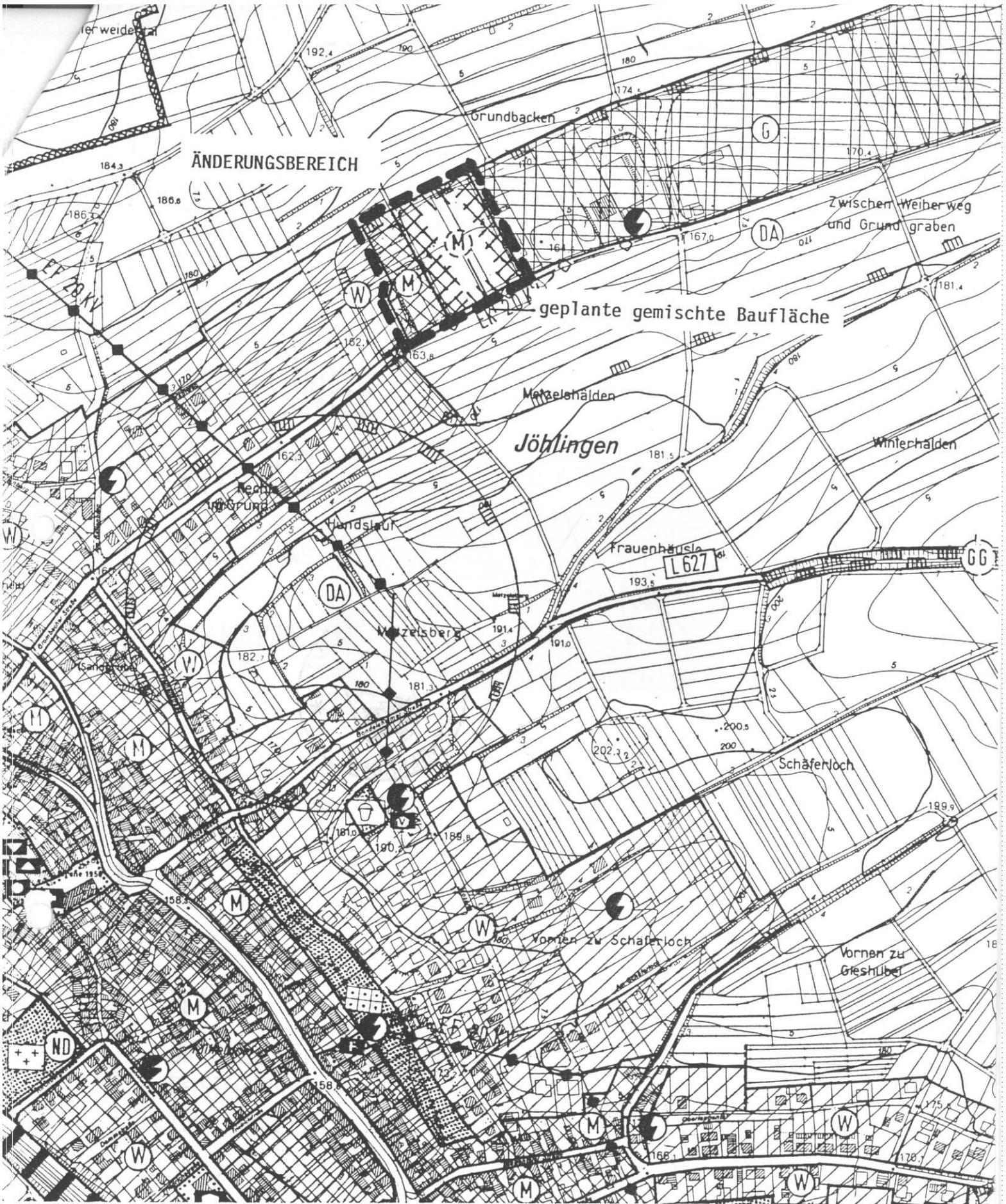
Es wird bestätigt, daß der Inhalt des Planes vom 19. Mai 1988 sowie die zugehörigen Erläuterungen vom 19. Mai 1988 mit den hierzu gefaßten Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen.

Walzbachtal, den 17. Oktober 1988

Mahler

Mahler
Bürgermeister





FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

FÜR DIE GEMEINDE

Grahl
 MAHLER
 Bürgermeister

WALZBACHTAL, ORTSTEIL JÖHLINGEN

M 1:5000



~~23. Feb. 1988~~

19. Mai 1988

Die Flächennutzungsplanänderung wird
gem. § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Karlsruhe, 03.10.1988

Hager
Dr. Hager
Amtsleiter



10/3/88
10/3/88