



VI/61 26-02/12 Gr/Cz

07.05.1991

Bebauungsplan Nr. 12 "Hünsborn-Nord"

4. Änderung und Ergänzung

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Allgemeines und Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Wenden hat am 15.04.1991 beschlossen, den seit dem 16.07.1986 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 12 "Hünsborn-Nord" gem. § 2 Abs. 1 und 4 BauGB zu ergänzen.

Der Geltungsbereich der Ergänzung befindet sich in der Gemarkung Hünsborn, Flur 29 und erstreckt sich von der West-Seite der Regina-Quast-Straße, in Höhe der nördlichen Grundstücksgrenze in westliche Richtung. Die Grenzlinie des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzung verläuft dann bis zum Anschluß an den zur Zeit rechtsverbindlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 "Hünsborn-Nord", parallel zur Regina-Quast-Straße in südliche Richtung.

Der Geltungsbereich der Ergänzung wurde bewußt so eng gefaßt, da sonst die hierarchische Entwicklung der einzelnen Planungsebenen nicht gegeben wäre, bzw. die im Flächennutzungsplan dargestellte Landwirtschaftsfläche als Wohnbaufläche überplant worden wäre.

Von der Ergänzung sind die Flurstücke 234 teilweise, 273 und 276 teilweise, direkt betroffen.

2. Bestehendes Planungsrecht

Die Grenze des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 12 "Hünsborn-Nord" verläuft unmittelbar entlang der West-Seite der Regina-Quast-Straße und grenzt somit den für die Bebauung vorgesehenen Bereich aus.

Mit der vorliegenden Ergänzung des Bebauungsplanes hat der Rat der Gemeinde Wenden nachträglich zum Ausdruck gebracht, daß eine Bebauung dieser Fläche der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde entspricht und aufgrund dessen gewünscht ist.

Für die durchgeführte Ergänzung ist keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da die Darstellungen in dem Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf sind. Die relativ grobe Abbildung der einzelnen Nutzungsarten führt dazu, daß eine exakte räumliche Zuordnung der verschiedenen Flächennutzungen nicht möglich ist.

3. Planungsziele

Das Hauptanliegen der Ergänzung ist es, dem Überdurchschnittlich hohen Bauwunsch in der Gemeinde Wenden auf möglichst einfache und somit schnelle Art und Weise nachzukommen.

Die vorliegende Planung soll, in dem zuvor beschriebenen Bereich der Regina-Quast-Straße, einen geordneten Abschluß zum Außenbereich schaffen und eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung der Erschließungsstraße bewirken.

4. Festsetzungen

Baugrenze

Der Verlauf der Baugrenze wurde so gewählt, daß die beiden zu bebauenden Grundstücke (Flurstücke 276 und 273) keine durchgehende Front bilden. Dieses geschah unter folgenden Gesichtspunkten:

1. Auflockerung der Häuserfront entlang der Regina-Quast-Straße (vermehrte visuelle Erlebnisse)
2. Einbeziehung der Grundstücksgegebenheiten d.h.:
 - ° Ausnutzung der Hinterlandes bei Flurstück 276 durch zurückgesetzte Häuserfront
 - ° Ausnutzung des Grundstückes bei Flurstück 273 durch vorgezogene Häuserfront

Weiterhin wurde bei dem Verlauf der Baugrenze darauf geachtet, daß der bereits bestehende Gebietscharakter durch die vorgesehene Bebauung aufgegriffen wird. Dieses führt dazu, daß durch die Wahl der Baugrenze die Möglichkeit zur Anlage eines Vorgartens gegeben wird.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wurde so gewählt, daß sie der städtebaulichen Entwicklung entspricht und sich in den vorhandenen Gebietscharakter einfügt.

- Allgemeines Wohngebiet (WA) -

Das Maß der baulichen Nutzung ist auf die vorhandene Bebauung abgestimmt und entspricht einer Ausnutzung der Grundstücke von:

- | | |
|-------------------------------------------|-------|
| ° Grundflächenzahl (GRZ) | = 0,4 |
| ° Geschoßflächenzahl (GFZ) | = 0,8 |
| ° Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze | = II |
| ° Offene Bauweise | = 0 |

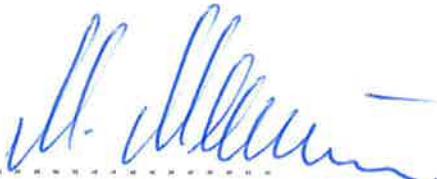
Ausgleichsmaßnahmen

Die im Rahmen des Ergänzungsverfahrens vorgenommene Überplanung der vorhandenen Landwirtschaftsfläche mit einem Wohngebiet, bedingt die Festsetzung einer Ausgleichsmaßnahme.

Für die neu entstandene versiegelte Fläche wird zum Schutz von Natur und Landschaft, auf dem Flurstück 273 entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, ein 4 m breiter Grünstreifen ausgewiesen. Dieser Pflanzstreifen ist mit der für dieses Gebiet ursprünglichen Vegetation zu bepflanzen.

Der Eigentümer des Flurstücks 276 leistet seinen Beitrag zum Schutz von Natur und Landschaft durch seine im Vergleich zum Flurstück 273 kleiner dimensionierte Baufläche.


(Bürgermeister)


(Ratsmitglied)


(Schriftführer)