



Gemeinde Wenden

Bebauungsplan Nr. 12

"Hünsborn - Nord"

6. Änderung

**Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

Bebauungsplan Nr. 12

"Hünsborn - Nord"

6. Änderung

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Änderung umfaßt folgende Grundstücke:

Gemarkung Hünsborn, Flur 34, Flurstücke:
483, 492, 146, 466, 465, 175, 501, 141, 488 (tlw.), 391
(tlw.), 279, 462, 208, 143, 150, 264, 419, 423, 425, 484
und 402 (tlw.).

2. Bestehendes Planungsrecht

Bebauungsplan Nr. 12 "Hünsborn-Nord" rechtskräftig seit:
15.07.1986

2. Änderung rechtskräftig seit: 24.04.1990

3. Änderung rechtskräftig seit: 20.10.1989

4. Änderung rechtskräftig seit: 23.01.1992

5. vereinfachte Änderung rechtskräftig seit: 02.04.1992

7., 8. und 9. Änderung befinden sich im Verfahren

3. Planungsanlaß/Inhalt der Planänderung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Hünsborn-Nord" wurden die vorhandenen Grundstücksgrenzen nicht berücksichtigt, sondern neue Grundstücksgrenzen eingeplant. Im Änderungsbereich wurde daher zwischen der Bebauung an der Friedensstraße und der entlang des Adlerweges eine dritte Bauzeile eingeplant, um die vorhandenen Gartenflächen einer Bebauung zuzuführen. Daher wurde die mögliche Bebauungstiefe der "äußeren" Bauzeilen auf 10-15 m begrenzt. Die Erschließung dieser Bauzeile war über Stichstraßen von der Friedensstraße aus geplant.

Diese Festsetzungen führten dazu, daß einzelne Grundstückseigentümer ihre Grundstücke nicht wie gewünscht baulich nutzen konnten.

Um zukünftigen Anträgen auf Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen und den zwangsläufig darauf folgenden Bebauungsplanänderungsverfahren vorzubeugen, wird fast der gesamte Bereich zwischen der Friedensstraße, dem Adlerweg, der Windthorststraße und dem Reiterweg als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die so erreichte optimale Baufreiheit kann in Ausnahmefällen zu einer "Hinterhofbebauung" führen, wenn die sonstigen Voraussetzungen (Erschließung, Abstandsflächen,...) erfüllt sind.

Für die Baugrundstücke entlang der Friedensstraße sowie dem Adlerweg sind an deren gemeinsamer Grundstücksgrenze die "rückwärtigen Baugrenzen" so festgesetzt, daß sie dem jeweiligen Grenzabstand von 3 m entsprechen. So wird eine grenzüberschreitende Bebauung verhindert. Ausgenommen ist davon die Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 141 und 143, damit eine gleichmäßige Bebauung entlang der Windthorststraße möglich bleibt. Im Bereich des "Reiterweges" ist diese Möglichkeit wegen der Grundstückszuschnitte nicht gegeben.

Um den vorhandenen Gebietscharakter (Einfamilienhäuser) zu erhalten, gleichzeitig aber auch dem vorhandenen Wohnbedarf Rechnung zu tragen, wird das Maß der baulichen Nutzung in Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 32 "Hünsborn-Friedhof/Im Streitfelde" wie folgt begrenzt:

Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse: 2,
Grundflächenzahl: 0,3,
Geschoßflächenzahl: 0,6,
nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig,
offene Bauweise.

Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf 3 begrenzt, bei Doppelhäusern auf 2 Wohnungen. Durch diese Festsetzung wird die zusätzliche Verkehrsbelastung (insbesondere durch den ruhenden Verkehr) in diesem Bereich auf ein vertretbares Maß begrenzt.

Es ist zu beachten, daß für den Bebauungsplan Nr. 12 "Hünsborn-Nord" die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 Gültigkeit besitzt, während für diese Änderung die Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 anzuwenden ist.

§ 19 Abs. 4 BauNVO 1977:

Auf die zulässige Grundfläche werden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht angerechnet. Das gleiche gilt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich

oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

§ 19 Abs. 4 BauNVO 1990:

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Bebauungsplan können von Absatz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen abgesehen werden

1. bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens oder
2. wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Während die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 keine Beschränkung der versiegelbaren Grundstücksfläche vorsah, dürfen im Änderungsbereich bei einer Grundflächenzahl von 0,3 max. 15 % der Grundstücksfläche für die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen versiegelt werden.

Auf weitere Festsetzungen, die einen Einfluß auf die städtebauliche Gestaltung des Plangebietes haben und evtl. nachbarschützende Wirkung entfalten könnten wird verzichtet, da derartigen Anträgen auf Befreiung von den Festsetzungen i.d.R. zugestimmt werden wird.

Ebenso ist die Festsetzung der Verkehrsflächen für die Nutzung als Anliegerstraße aus heutiger Sichtweise mit Breiten von 7,50 m und großzügigen Kurvenradien überdimensioniert. Ein Straßenausbau innerhalb der Grenzen der Straßengrundstücke ist ausreichend. Lediglich im Bereich des Grundstücks Gemarkung Hünsborn, Flur 34, Flurstück 391 (Einmündungsbereich Windthorststraße/Friedensstraße) ist die Grundstücksbreite mit 4,00 m zu gering und muß um 1,50 m vergrößert werden.

Die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen wird nicht getroffen. Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen (auch Trafostationen) sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO auch ohne Festsetzung im Bebauungsplan als Ausnahme zulässig. Da der Standort der geplanten

Kompakttransformatorenstation zum Zeitpunkt dieser Änderung nicht eindeutig feststeht, ist eine derartige Festsetzung nicht angebracht.

4. Grünordnung

Durch diese Planänderung wird keine zusätzliche Flächenversiegelung ermöglicht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird reduziert; die Grundflächenzahl wird auf 0,3 verringert. Durch die Neufassung der BauNVO 1990 werden bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 genannten Anlagen mitberechnet, wobei die zulässige Grundfläche durch diese Anlagen um 50 % überschritten werden kann. Bis zur Neufassung der BauNVO 1990 wurden diese Anlagen nicht mit in die Berechnung der Grundfläche einbezogen, so daß eine Beschränkung der zulässigen Grundstücksversiegelung aus dieser Vorschrift nicht ableitbar war.

Im Geltungsbereich dieser Änderung wird die festgesetzte Verkehrsfläche um 750 m² reduziert, so daß insgesamt die versiegelbare Fläche in erheblichem Umfang reduziert wird.

Daher ist ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft i.s.d. § 8a BNatSchG aufgrund dieser Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

Diese Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Hünshorn-Nord" wurde mit Beschluß des Gemeinderates vom ~~18.03.1996~~ gebilligt.

Wenden, 1. April 1996


(Bürgermeister)


(Schriftführer)