

Gemeinde Wenden

Bebauungsplan Nr. 12

"Hünsborn - Nord"

8. Änderung

**Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

Bebauungsplan Nr. 12

"Hünsborn-Nord"

8. Änderung

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Änderung umfaßt folgende Flächen:

Gemarkung Hünsborn, Flur 35, Flurstücke 163, 176, 177, 178, 217 und 218.

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

6., 7. 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 Grundstücksaufteilungen eingeplant. An diesen geplanten Grundstücksgrenzen orientiert sich die Gestaltung der überbaubaren Grundstücksfläche. Daher verspringt die Baugrenze auf dem Grundstück Gemarkung Hünsborn, Flur 35, Flurstück 177 sehr stark, so daß ein konventionelles Wohngebäude auf diesem Grundstück nicht errichtet werden kann. Um dieses Grundstück in konventioneller Weise bebaubar zu machen und für Wohnzwecke zur Verfügung stellen zu können, wurde eine Begradigung der Baugrenzen beantragt. Im Zuge dieser Änderung wird im gesamten Geltungsbereich eine Begradigung der Baugrenzen vorgenommen. Auf allen im Geltungsbereich dieser Änderung liegenden, im Eigentum der Anlieger befindlichen Baugrundstücken ist ein 1-1,50 m breiter

Bereich entlang der Erschließungsstraßen als Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Festsetzung wird aufgehoben, da ein Ausbau der Erschließungsstraßen auf die ursprünglich vorgesehenen Breiten nicht mehr notwendig ist. Für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen wurde diese Fläche bisher nicht in Anspruch genommen, so daß kein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt werden muß (Ausnahme: Hausanschlüsse).

Diese Flächen werden als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Um zukünftigen Anträgen auf Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen und den zwangsläufig darauf folgenden Änderungsverfahren vorzubeugen, wird die überbaubare Grundstücksfläche erweitert. Die rückwärtige Baugrenze wird so festgesetzt, daß einerseits die bestehenden Gebäude zweckmäßig erweitert werden können (8 m Anbau an das Wohngebäude Nordring 45), andererseits eine ausreichend große Fläche im rückwärtigen Grundstücksbereich von der Bebauung freizuhalten ist.

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 angrenzenden Bebauungsplan Nr. 32 "Hünshorn-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 "Hünshorn-Nord" die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 Gültigkeit besitzt, während für diese Änderung die BauNVO 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 Bauwuch 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.


4. Grünordnung


Durch diese Planänderung wird keine zusätzliche Flächenversiegelung ermöglicht, da das Maß der baulichen Nutzung reduziert wird.

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 ca. 150 m² reduziert.

Diese Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Hünsborn-Nord" wurde mit Beschluß des Gemeinderates vom 18.03.1996 gebilligt.

Wenden, 1. April 1996


(Bürgermeister)


(Schriftführer)