



GEMEINDE WENDEN

Bebauungsplan Nr. 12

„Hünsborn – Nord“

**12. vereinfachte
Änderung und Ergänzung**

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

BEBAUUNGSPLAN NR. 12

„Hünsborn - Nord“

12. vereinfachte Änderung und Ergänzung

B E G R Ü N D U N G

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Bestehendes Planungsrecht
3. Planungsanlaß und Inhalt der Planänderung
4. Erschließung, Ver- und Entsorgung
5. Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 1a BauGB i. V. m § 8a BNatSchG

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser vereinfachten Änderung und Ergänzung umfaßt folgende Flurstücke:
Gemarkung Hünsborn, Flur 32, Flurstücke 41 (tlw.), 639, 646, 655 (tlw.) und 1006 (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 |
| 6. Änderung: | rechtskräftig seit: 22.08.1996 |
| 7. Änderung: | rechtskräftig seit: 05.02.1997 |
| 8. Änderung: | rechtskräftig seit: 22.08.1996 |
| 9. Änderung: | rechtskräftig seit: 05.02.1997 |
| 11. Änderung: | rechtskräftig seit: 04.11.1998 |

Die 10. Änderung befindet sich derzeit im Verfahren.

3. Planungsanlaß und Inhalt der Planänderung

Innerhalb des Änderungsbereiches verläuft der Hauptabwassersammler MII/1. Die Leitungstrasse wurde bisher im Bereich der Flurstücke 41 und 639 durch ein 3 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht geschützt. Da der Hauptsammler in einer Tiefe von bis zu 7,50 m verlegt wurde, reicht diese Breite im Schadensfall nicht aus. Da außerdem nicht sichergestellt werden kann, daß eine Bebauung des Auffüllungsbereiches unbedenklich erfolgen kann, wird das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf einer Breite von 15 m festgesetzt.

Daher müssen die bisher festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen verschoben werden. Die durch das Flurstück 41 verlaufende Grenze des Bebauungsplanes wird so begradigt, daß die bisher auf diesem Flurstück festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche nicht reduziert wird.

Im Bereich der Flurstücke 646 und 639 war die überbaubare Grundstücksfläche so festgesetzt, daß eine Bebauung nur über die Flurstücksgrenzen hinweg erfolgen konnte. Das Flurstück 639 ist durch die Neufestsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts als eigenständiges Grundstück nicht bebaubar. Daher wird die überbaubare Grundstücksfläche vollständig auf das Flurstück 646 verschoben.

Die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschosßflächenzahl und der Zahl Vollgeschosse bleiben unverändert bestehen. Die Beschränkung auf drei Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) sowie die Festsetzung, daß nur Einzel- und Doppelhäuser (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO) zulässig sind, erfolgt unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und der vorhandenen Erschließungsstraßen. Eine Festsetzung der Bauweise als „offene Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO erfolgt nicht, da die überbaubaren Grundstücksflächen keine zusammenhängende Bebauung über 50 Meter Länge zulassen.

Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie (überdachte) Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Bereich der Flächen, die mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet sind, können derartige Anlagen nur im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden, da die Fläche grundsätzlich von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Aufgrund der Größe der Fläche soll es jedoch im **Einzelfall** möglich sein, bestimmte Anlagen im Bereich dieser Flächen zu errichten.

Durch diese geringfügige Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so daß dieses Änderungsverfahren entsprechend den Vorschriften des § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich dieser vereinfachten Änderung und -ergänzung ist, bis auf die geringfügige Erweiterungsfläche, schon seit dem 04.05.1985 als Bauland festgesetzt. Daher wird durch die vereinfachte Änderung und Ergänzung keine Änderung der Erschließungsanlagen erforderlich. So kann die Entwässerung über das vorhandene Mischkanalsystem erfolgen. Eine Festsetzung zur

Niederschlagswasserbeseitigung ist im Rahmen dieser vereinfachten Bebauungsplanänderung und -ergänzung daher nicht erforderlich.

Durch die geringfügige Neufestsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche südlich des Flurstücks 646 wird keine neue Erschließungsmöglichkeit geschaffen, da hier bisher ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde und der Anlieger festgesetzt war.

5. Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 1a BauGB i. V. m. § 8a BNatSchG

Durch die Begradigung der Bebauungsplangrenze wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um ca. 450 qm Wohnbaufläche erweitert, die bisher intensiv als Grünland genutzt wurde. Dabei ist jedoch 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 BauNVO 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 gesamten Änderungsbereich bei einer Grundflächenzahl von 0,4 max. 20 % der Grundstücksfläche für die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen zusätzlich versiegelt werden.

Daher ist der Eingriff in Natur und Landschaft, der durch diese Begradigung der Bebauungsplangrenzen zu erwarten ist, nur geringfügig. Zum Ausgleich sind je angefangene 600 qm festgesetzter Wohnbaufläche ein Baum sowie drei Sträucher gemäß der Pflanzliste des Bebauungsplanes auf den Baugrundstücken anzupflanzen.

Ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft ist durch die Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zu erwarten.

Diese Begründung zur 12. vereinfachten Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Hünsborn - Nord“ wurde mit Beschluß des Gemeinderates vom 15.12.1998 gebilligt.

Wenden, 15.01.1999


(Bürgermeister)


(Schriftführer)