



Gemeinde Wenden

Bebauungsplan Nr. 13

"Hünsborn - Süd"

7. Änderung

**Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

Bebauungsplan Nr. 13

"Hünsborn - Süd"

7. Änderung

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Änderung umfaßt folgende Grundstücke:

Gemarkung Hünsborn, Flur 33, Flurstücke:

890, 589, 440, 873, 872, 1146, 1145, 1144, 1143, 231, 814, 813 (tlw.), 233 (tlw.), 916, 917, 426, 824 und 823.

2. Bestehendes Planungsrecht

Bebauungsplan Nr. 13 "Hünsborn-Süd" rechtskräftig seit: 04.05.1985

1. Änderung rechtskräftig seit: 29.11.1985
2. Änderung rechtskräftig seit: 23.09.1986
3. Änderung rechtskräftig seit: 20.09.1988
4. vereinfachte Änderung rechtskräftig seit: 15.10.1992
5. vereinfachte Änderung rechtskräftig seit: 15.10.1992

3. Planungsanlaß/Inhalt der Planänderung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Hünsborn-Süd" wurden die vorhandenen Grundstücksgrenzen nicht berücksichtigt, sondern neue Grundstücksgrenzen eingeplant.

Die beiden südlichen Bauzeilen im Änderungsbereich sollten bisher über eine 5,50 m breite Stichstraße zwischen den Wohnhäusern Wilhelm-Busch-Straße 3 und 5 erschlossen werden. Durch diese Stichstraße wurde das Grundstück Gemarkung Hünsborn, Flur 33, Flurstück 231, unverhältnismäßig stark für Erschließungszwecke in Anspruch genommen. Die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen, der Verkehrsflächen sowie die die Grundstücke durchziehende Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verhinderten die geplante bauliche Nutzung der Flächen.

Im Rahmen dieser Änderung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 "Hünsborn-Süd" bis an die Grenzen der "Innenbereichsatzung Hünsborn - Talstraße" geringfügig erweitert. Das Grundstück Gemarkung Hünsborn, Flur 33, Flurstück 823, liegt jetzt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, so daß bauliche Vorhaben auf diesem Grundstück nur noch nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes geprüft werden müssen.

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

Die Erschließung der südlichen Bauflächen erfolgt über einen Stichweg von der Talstraße aus. Die Lage der Verkehrsfläche ist so gewählt, daß die vorhandene Wegeparzelle genutzt wird und die Inanspruchnahme der privaten Grundstücke für die Verkehrsfläche so gering wie möglich gehalten wird. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist die Stichstraße im Einmündungsbereich zur Talstraße (ca. 20 m) in einer Breite von 5,50 m festgesetzt, während im weiteren Verlauf die Breite 4,50 m bis 5,00 m beträgt.

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. 13 "Hünsborn-Süd" 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 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.

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

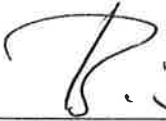
4. Grünordnung

Durch diese Planänderung wird keine zusätzliche Flächenversiegelung ermöglicht. Im Rahmen dieser Änderung wird die Verkehrsfläche um ca. 400 qm reduziert. Die Grundflächenzahl wird von 0,4 auf 0,3 reduziert. Durch die geänderte Fassung des § 19 Abs. 4 BauNVO wird die tatsächlich versiegelbare Grundstücksfläche auf 45 % beschränkt, während vorher keine Beschränkung gegeben war.

Daher kann davon ausgegangen werden, daß aufgrund dieser Bebauungsplanänderung keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, so daß keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt werden müssen. Es wird jedoch empfohlen, die Anpflanzungsvorschriften, die für die Grundstücke im Geltungsbereich der "Innenbereichsatzung Hünsborn - Talstraße" gelten, auch auf den Baugrundstücken im Geltungsbereich dieser Änderung anzuwenden.

Diese Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Hünsborn-Süd" wurde mit Beschluß des Gemeinderates vom ... 18.03.1996.... gebilligt.

Wenden, 1. April 1996



(Bürgermeister)



(Schriftführer)