Gemeinde Wenden

Bebauungsplan Nr. 13

"Hünsborn - Süd"

8. Änderung

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan Nr. 13

"Hünsborn - Süd"

8. Änderung

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Änderung umfaßt folgende Grundstücke:

Gemarkung Hünsborn, Flur 33, Flurstücke:
716, 718, 829, 1191, 974, 1194, 1143 (tlw.), 843, 730, 732, 659, 447, 156 (tlw.), 1108, 1109, 904, 177, 467, 892, 168, 1208, 660, 767, 766, 418, 417, 416, 463 und 465.

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

Um zukünftigen Anträgen auf Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen und den zwangsläufig daraus folgenden Änderungsverfahren vorzubeugen, wird fast der gesamte Bereich der privaten (Bau-)Grundstücke als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die so erreichte optimale

...

Baufreiheit kann in Ausnahmefällen zu einer "Hinterhofbebauung" führen, wenn die sonstigen Voraussetzungen (Erschließung, Abstandsflächen, ...) erfüllt sind.

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 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 Bebauungplan 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 sind die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen aus heutiger Sicht überdimensioniert. Ein möglicher Ausbau der im Geltungsbereich dieser Änderung befindlichen Anliegerstraßen (Weiherstraße, Malteserstr.) kann innerhalb der gegebenen Grundstücksgrenzen nutzungsgerecht erfolgen, so daß die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen nicht erforderlich ist.

Die Aufweitungen der Weiherstraße im Bereich der Grundstücke Gemarkung Hünsborn, Flur 33, Flurstücke 1109 und 467 werden nicht benötigt und werden daher als "nicht überbaubare Grundstücksfläche" ausgewiesen. Im Einmündungsbereich Weiherstraße/Fliegerhorststraße wird die Straßenbegrenzungslinie auf dem Grundstück 1108 dem tatsächlichen Trassenverlauf angepaßt.

Die Festsetzung der Verkehrsfläche für die Malteserstraße als Sackgasse mit der Erschließung einzelner Baugrundstücke mittels eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes hat schon ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zur 2. vereinfachten Änderung geführt. Diese Form der Erschließung war darin begründet, daß Bauplätze über mehrere Grundstücksgrenzen hinweg festgesetzt wurden. Auch die im Änderungsbereich festgesetzte Grünfläche mit Kinderspielplatz ist über vier verschiedene Grundstücksgrenzen festgesetzt.
Die Realisierung dieser Festsetzungen ist schon aus den v.g. Gründen unwahrscheinlich.
Die Verkehrsfläche für die Malteserstraße wird daher entsprechend dem Bestand durchgehend von der Fliegerhorststraße bis zur Kunibertusstraße festgesetzt, wobei die Breite der Verkehrsfläche einen nutzungsgerechten Ausbau als Anliegerstraße mit einem entsprechend hohen Aufenthaltswert zuläßt. Die "aufwendige" Wendeanlage sowie die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen ist somit

...

nicht mehr notwendig.

Die auf dem Flurstück 766 zwischen den Baugrundstücken Weiherstraße 21 und 23 festgesetzte Verkehrsfläche wird in ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie der Erschließungsträger umgewandelt, da diese nur für die Erschließung zweier Grundstücke benötigt wird.

Die Festsetzung der Grünfläche mit Kinderspielplatz wird aufgehoben, da eine Umsetzung zum einen an den bestehenden Grundbesitzverhältnissen, zum anderen an der "Nicht-Eindeutigkeit" der Festsetzung scheitern würde, da nicht erkennbar ist, ob dieser Bereich eine öffentliche oder private Grünfläche sein soll. Da eine Verlagerung dieser Grünfläche mit Kinderspielplatz in die nähere Umgebung nicht möglich ist, wird diese Festsetzung ersatzlos aufgehoben.

Die Gestaltung des Straßenraumes (insbesondere der Malteserstraße) soll daher so erfolgen, daß hier Teilfunktionen der Grünfläche (Aufenthalts- und Spielbereiche) übernommen werden können.

4. Grünordnung

Durch diese Planänderung wird keine zusätzliche Flächenversiegelung ermöglicht.
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Verringerung der Grundflächenzahl auf 0,3 reduziert. Durch die Neufassung der BauNVO 1990 werden bei der Ermittlung der Grundflächen 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.
Die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft durch den Wegfall der Festsetzung der Grünfläche mit Kinderspielplatz ist rein theoretischer Natur, da keine Aussicht besteht, die Fläche der festgesetzten Nutzung zuzuführen. Derzeit sind auf großen Teilflächen bauliche Nebenanlagen vorhanden, die diese Teilbereiche praktisch versiegeln.
Im Geltungsbereich dieser Änderung wird die festgesetzte Verkehrsfläche um ca. 650 m² reduziert, was der Größe der ursprünglich festgesetzten Grünfläche entspricht.

Die Festsetzung von Straßenbegleitgrün sowohl für die Malteserstraße als auch für die Weiherstraße ist zum jetzigen Zeitpunkt verfrüht, da für diese Straßen keine aktuellen Ausbaupläne vorhanden sind und jetzt festgesetzte Baumstandorte einen späteren nutzungsgerechten Ausbau behindern können.

...

Diese Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Hünsborn-Süd" wurde mit Beschluß des Gemeinderates vom .....18.03.1996... gebilligt.

Wenden, - 1. April 1996

(Bürgermeister)

(Schriftführer)