



GEMEINDE WENDEN

Bebauungsplan Nr. 14 B

“Wenden-Ortsmitte-Nord”

4. Änderung

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan Nr. 14 B
"Wenden - Ortsmitte Nord"

4. Änderung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Änderung umfaßt folgende Grundstücke:
Gemarkung Wenden, Flur 28, Flurstücke 49, 756, 624, 620, 622, 615, 711 (tlw.), 707 (tlw.), 796 (tlw.)

2. Bestehendes Planungsrecht

Bebauungsplan Nr. 14 B "Wenden-Ortsmitte Nord, rechtskräftig seit: 16.09.1982

1. vereinfachte Änderung, rechtskräftig seit: 21.02.95
2. Änderung, rechtskräftig seit : 23.05.96
3. vereinfachte Änderung, rechtskräftig seit: 23.05.96

3. Planungsanlaß - Planungsziele

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 B "Wenden-Ortsmitte/Nord" ist die Verkehrsfläche der schönauer Straße (K 1) mit einer Minimalbreite von 22 m festgesetzt. Da die Verkehrsfläche auch auf den angrenzenden Grundstücken festgesetzt ist, sind die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend "gering" bemessen. Die tatsächlich als Verkehrsfläche genutzte Fläche ist jedoch wesentlich kleiner. Aus diesem Grund wird die festgesetzte Straßenverkehrsfläche insoweit an die tatsächlichen Gegebenheiten angepaßt, daß die Option für eine Rechtsabbiegespur sowie einen kombinierten Geh- und Radweg an der Schönauer Straße erhalten bleibt.

Auf dem östlich an die Schönauer Straße angrenzenden Grundstück wird die überbaubare Grundstücksfläche so erweitert, daß die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Stellplätze, die sowohl in der bisher festgesetzten Verkehrsfläche als auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche lagen, überplant werden. Die südliche Baugrenze wird um 1,5 m von der Hauptstraße (L 714) zurückgenommen, während die nördliche Baugrenze (zum Wendebach gelegen) unverändert bestehen bleibt.

Westlich der Schönauer Straße wird die Grenze des Mischgebietes um mindestens 11 m in südlicher Richtung verschoben; statt dessen wird dieser Bereich als "Private Grünfläche" mit Vorgaben für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird erreicht, daß diese Fläche auch von baulichen Nebenanlagen freigehalten wird.

Zusätzlich wird die nördliche Baugrenze um 3 m in Richtung Süden verschoben. Als Ausgleich für diese Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche wird die östliche Baugrenze um bis zu 6 m in Richtung der reduzierten Verkehrsfläche der Schönauer Straße (K 1) verschoben.

Die Gebietscharakterisierung westlich und östlich der Schönauer Straße wird entsprechend der bisherigen Festsetzung beibehalten. Aufgrund der zentrumsnahen Lage im Einmündungsbereich zweier Straßen mit überörtlicher Bedeutung (L 714/K 1) werden die zulässigen Nutzungen eingeschränkt. Um eine der Lage entsprechende Nutzung sicherzustellen, ist die Wohnnutzung im Untergeschoß und im Erdgeschoß der Gebäude sowohl im MK-Gebiet als auch im MI-Gebiet ausgeschlossen. Hierdurch soll eine Geschäftsnutzung bzw. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbenutzung in diesen Geschossen gesichert werden; reine Wohnhäuser sind an diesem Standort nicht gewollt. Für die ansonsten im MI-Gebiet allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe ist dieser zentrumsnahe Standort ungeeignet, da Gartenbaubetriebe nicht zu den "ortskerntypischen Nutzungen" zählen. Ebenso unzulässig sind Vergnügungsstätten i.S.d. § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile des MI-Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, da diese im angrenzenden Kerngebiet (§ 7 BauNVO) allgemein zulässig sind. Tankstellen sind im MI-Gebiet grundsätzlich und im MK-Gebiet dann unzulässig, wenn diese nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen. Aufgrund der Lage unmittelbar neben dem Einmündungsbereich der Kreisstraße K 1 auf die Landesstraße L 714 ist das Betreiben einer Tankstelle auf diesen Flächen aus Gründen der Verkehrssicherheit ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird geringfügig erweitert. So wird für beide Bereiche die überbaubare Grundstücksfläche auf eine Grundflächenzahl von 0,6 erhöht. Die Erhöhung der Grundflächenzahl ist notwendig, weil im Gegensatz zur bisher anzuwendenden BauNVO i.d.F. vom 15.04.1977 die nun gültige BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 vorschreibt, daß bauliche Anlagen, die außerhalb der

überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, bei der Ermittlung der Grundflächenzahl berücksichtigt werden müssen.

Die Beibehaltung der bisher gültigen Grundflächenzahl hätte zu Folge gehabt, daß die Möglichkeit zur Errichtung von Nebenanlagen oder auch Stellplätzen erheblich eingeschränkt worden wäre.

Entsprechend wird die Geschoßflächenzahl auf 1,2 erhöht, während die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse lediglich von der Festsetzung "II + ID" in "III" umgewandelt wird. Gleichzeitig wird die zulässig Gebäudehöhe auf 13 m festgesetzt (Bezugshöhe: L 714 und K 1). Durch diese Höhenfestsetzung wird sichergestellt, daß sich zukünftig Gebäude höhenmäßig in den vorhandenen Gebäudebestand einfügen.

Für die Gebäude, die an der Schönauer Straße ausgerichtet sind, wird auf der Schönauer Straße ein Bezugspunkt festgelegt, der für die Ermittlung der max. Gebäudehöhe maßgeblich ist. Durch die Kopplung von Straßenhöhe und zulässiger Gebäudehöhe wird eine an die Straßenhöhe angepaßte Höhenentwicklung der angrenzenden Bebauung erreicht. Gegenüber den Gebäuden entlang der Hauptstraße wird eine Abstufung von ca. 1,50 m erreicht.

Bei der Neufestsetzung der Baugrenzen sowohl im MI- als auch im MK-Gebiet wurden die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) insoweit berücksichtigt, daß die Sichtverhältnisse von der Kreisstraße K 1 auf die Landesstraße L 714 nicht beeinträchtigt werden.

Bei der Anlage von Stellplätzen, die direkt von der Landesstraße L 714 (Hauptstraße) angefahren werden sollen, ist darauf zu achten, daß durch ein- und ausfahrenden Verkehr weder die Sichtverhältnisse im Kreuzungsbereich noch der Verkehrsfluß auf der Landesstraße beeinträchtigt werden dürfen.

Auf die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften für den Änderungsbereich wird verzichtet, damit die in der Aufstellung befindliche "seperate Gestaltungssatzung" ohne Bebauungsplanänderung auch für diesen Bereich Anwendung finden können.

4. Grünordnung

Durch diese Bebauungsplanänderung wird lediglich eine geringfügige zusätzliche Flächenversiegelung ermöglicht. Der vorhandene Laubholzbestand östlich der Schönauer Straße beschränkt sich auf eine sehr geringe Zahl sehr junger Birken, Bergahorn und Schneeball. Ergänzt wird die Vegetation durch einzelne Ginsterbüsche. Der überwiegende Teil dieser Vegetation befindet sich jedoch im festgesetzten "Kerngebiet" und der überbaubaren Grundstückfläche.

Im Bereich westlich der Schönauer Straße setzt sich die Vegetation hauptsächlich aus nicht standortgerechten Gehölzen wie Lärchen und Fichten zusammen. Auch dieser Gehölzbestand befindet sich in einem festgesetzten Baugebiet.

Da für das Plangebiet bisher die BauNVO in der Fassung von 1977 galt und Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig waren, wäre auch ohne diese Bebauungsplanänderungen eine Bebauung der Grundstücksflächen mit Hauptgebäuden, Nebenanlagen und Garagen/Stellplätzen zulässig. Dahingegen wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie von Stellplätzen und Garagen im Geltungsbereich dieser Änderung durch die derzeit gültige BauNVO begrenzt (§ 19 Abs. 4).

Bei der Aufstellung der Flächenbilanz "Bestand - Planung" wird jedoch davon ausgegangen, daß in beiden Fällen die "nicht überbaubare Grundstücksfläche" nicht bebaut wird.

Dabei wird die "nicht überbaubare Grundstücksfläche" im "Bestand" um den Funktionswert (FW) "1" höher bewertet als in der "Planung". Der Grund dafür ist die vorhandene Vegetation, wobei zu berücksichtigen ist, daß dieser Bereich derzeit mit Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen bis zu 100 % bebaut werden könnte. Daher kann auch bei der negativen Flächenbilanz (-497) davon ausgegangen werden, daß durch die Festsetzung der "Privaten Grünfläche" sowie durch die "Anpflanzungen" der Eingriff ausgeglichen ist.

„Flächenbilanz“

Bauleitplanverfahren: Bebauungsplan Nr. 14 B „Wenden-Ortsmittle Nord“, 4. Änderung

Flächenbilanz - Funktionswerte (Stand: 19.11.1997)

Bestand				Planung				
Nutzung	FW	Fläche ca. qm	FWF	Nutzung	FW	Fläche ca. qm	FWF	
festgesetzte Verkehrsfläche	0	1650	0	festgesetzte Verkehrsfläche	0	930	0	
festgesetztes Mischgebiet GRZ:0,4	0	600	0	festgesetztes Mischgebiet GRZ:0,6	0	792	0	
festgesetztes Kerngebiet GRZ: 0,5	0	750	0	festgesetztes Kerngebiet GRZ: 0,6	0	1212	0	
festgesetztes Mischgebiet, nicht überbaubar	4	900	3600	festgesetztes Mischgebiet, nicht überbaubar	3	528	1584	
festgesetztes Kerngebiet, nicht überbaubar	4	750	3000	festgesetztes Kerngebiet, nicht überbaubar	3	808	2424	
Fläche mit Bindungen für Be- pflanzungen (bisher keine An- pflanzungen)	4	150	600	private Grünfläche mit An- pflanzungen	5	460	2300	
				private Grünflächen ohne An- pflanzungen	5	70	350	
SUMME (Bestand)		4800	7200	SUMME (Planung)		4800	6703	
FW: Funktionswert	abzüglich SUMME (Bestand)							7200
FWF: Funktionswert der Fläche	Bilanz FWF							- 497

Da der Talbereich als Frischluftschneise (West-Ost-Ausrichtung) dient, wird im nördlichen Teil der Grünfläche keine Anpflanzung festgesetzt; dieser Bereich soll einer natürlichen Entwicklung überlassen werden. In dem Bereich der privaten Grünfläche mit Vorschriften für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Pflanzdichte von ca. 1,50 m x 1,50 m vorgesehen.

Im Bereich östlich der Schönauer Straße sollen aus dem gleichen Grund Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen werden. Die Anpflanzung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze erfolgt einseitig mit einer Ausrichtung entsprechend des Verlaufs des Wendebachtals. Flachdächer sollen auf 50 % der Fläche extensiv begrünt werden; überdachte Stellplätze und Garagen mit Flachdächern sollen zu 100 % extensiv begrünt werden.

Diese Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 B "Wenden-Ortsmitte Nord" wurde mit Beschluß des Gemeinderates vom 16.02.1998 gebilligt.

Wenden, 06.03.1998


(Bürgermeister)


(Schriftführer)