GEMEINDE WENDEN

Bebauungsplan Nr. 32

„Hünsborn – Friedhof/Im Streitfelde“

2. Änderung

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

BEBAUUNGSPLAN NR. 32
"HÜNSBORN - FRIEDHOF/IM STREITFELDE"
2. Änderung

B e g r ü n d u n g
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Bestehendes Planungsrecht
3. Planungsanlaß - Inhalt der Planänderung
4. Erschließung, Ver- und Entsorgung
5. Grünordnung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Änderung umfaßt das Grundstück Gemarkung Hünsborn, Flur 35, Flurstücke 410.

2. Bestehendes Planungsrecht

Bebauungsplan Nr. 32 „Hünsborn - Friedhof/Im Streitfelde"	rechtskräftig seit: 30.10.1995
1. vereinfachte Änderung	rechtskräftig seit: 09.10.1998

3. Planungsanlaß - Inhalt der Planänderung

Im Bebauungsplan Nr. 32 „Hünsborn – Friedhof/Im Streitfelde" ist die Fläche des Grundstücks Gem. Hünsborn, Flur 35, Flurstück 410 als „Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten" festgesetzt. Da zwischenzeitlich beschlossen wurde, die benötigten Kindergartenplätze in der „Alten Schule" (Kardinal-Jaeger-Straße) mit einer Zweckbindung von 30 Jahren einzurichten, ist es nicht notwendig, diese Festsetzung weiterhin bestehen zu lassen.

Aufgrund der Lage des Grundstücks inmitten des „Allgemeinen Wohngebietes" und der vorhandenen Erschließungsanlagen bietet es sich an, auch dieses Grundstück als „Allgemeines Wohngebiet" festzusetzen. Dabei sollen sich Art und Maß der baulichen Nutzung an der vorhandenen Bebauung und den bestehenden Festsetzungen für die angrenzenden Grundstücke orientieren.

Auf die Festsetzung „nur Einzel– und Doppelhäuser zulässig" wird verzichtet, da diese Beschränkung nur greift, wenn über Grundstücksgrenzen hinaus gebaut werden soll (vgl. OVG NW, Beschluß vom 14.08.1997 – 10B 1869/97). Statt dessen wird die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche so dimensioniert, daß die Errichtung von Hausgruppen oder Reihenhäusern weitgehend ausgeschlossen wird.

Die Festsetzung einer Hauptfirstrichtung wird beibehalten, da sich, wie im gesamten übrigen Baugebiet auch, in der Ausrichtung der Gebäude die Zuordnung zu der jeweiligen Erschließungsstraße widerspiegeln soll.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung ist über die Straße „Am Hossenhahn“ und die „Nikolaus-Groß-Straße“ gesichert.

Alle notwendigen Versorgungsanlagen sind in diesem Bereich vorhanden. Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt in diesem Baugebiet im Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswasser wird in den nördlich des Baugebiets verlaufenden Vorfluter (Großmicke) gedrosselt (Regenrückhaltebecken) eingeleitet. Eine besondere Festsetzung zur Niederschlagswasserbeseitigung ist daher nicht erforderlich.

Die Entwässerung des Grundstücks erfolgt in den Schmutzwasser- und den Niederschlagswasserkanal in der Nikolaus-Groß-Straße. Durch die geplante Grundstücksteilung wird die Festsetzung eines Leitungsrechts für die Erschließungsträger und die Anlieger erforderlich.

5. Grünordnung

Durch die Aufhebung der Festsetzung „Gemeinbedarfsfläche – Zweckbestimmung Kindergarten“ und die Ausweisung dieser Fläche als „Allgemeines Wohngebiet“ ist eine Änderung der Pflanzvorschriften erforderlich, da die für die Kindergartenfläche vorgesehenen Gehölze für Wohnbaugrundstücke nur bedingt geeignet sind.

Flächenbilanz – Funktionswerte							
Verfahren: Bebauungsplan Nr. 32 „Hünsborn – Friedhof/Im Streitfelde							
Bestand				**Planung**			
Nutzung	FW	m²	FWF	Nutzung	FW	m²	FWF
Gemeinbedarfsfläche	3	750	2.250	Wohnbaufläche	3	988	2.964
Freiwachsende Hecke	5	98	490	Freiwachsende Hecke	5	40	200
Einzelbäume (8)	5	480	2.400	Einzelsträucher (10)	4	60	240
				Einzelbäume (4)	5	240	1.200
Summe BESTAND		1.328	5.140	Summe PLANUNG		1.328	4.604
FW: Funktionswert der Nutzung				Abzüglich Summe BESTAND		1.328	5.140
FWF: Funktionswert der Nutzung x Flächengröße				**Bilanz FWF**			**- 536**

Durch diese Änderung der Nutzung wird ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft i. S. d. § 8 a BNatSchG ermöglicht. Ein Ausgleich dieses zusätzlichen Eingriffs kann im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung nicht erfolgen. Daher werden im Rahmen der 10. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Hünsborn – Nord“ die zum Ausgleich dieser Bebauungsplanänderung erforderlichen Maßnahmen (Anpflanzen von Obstgehölzen - Obstwiese) festgesetzt. Die Lage dieser Ausgleichsmaßnahmen ist aus der dieser Begründung beigefügten Übersichtskarte ersichtlich.

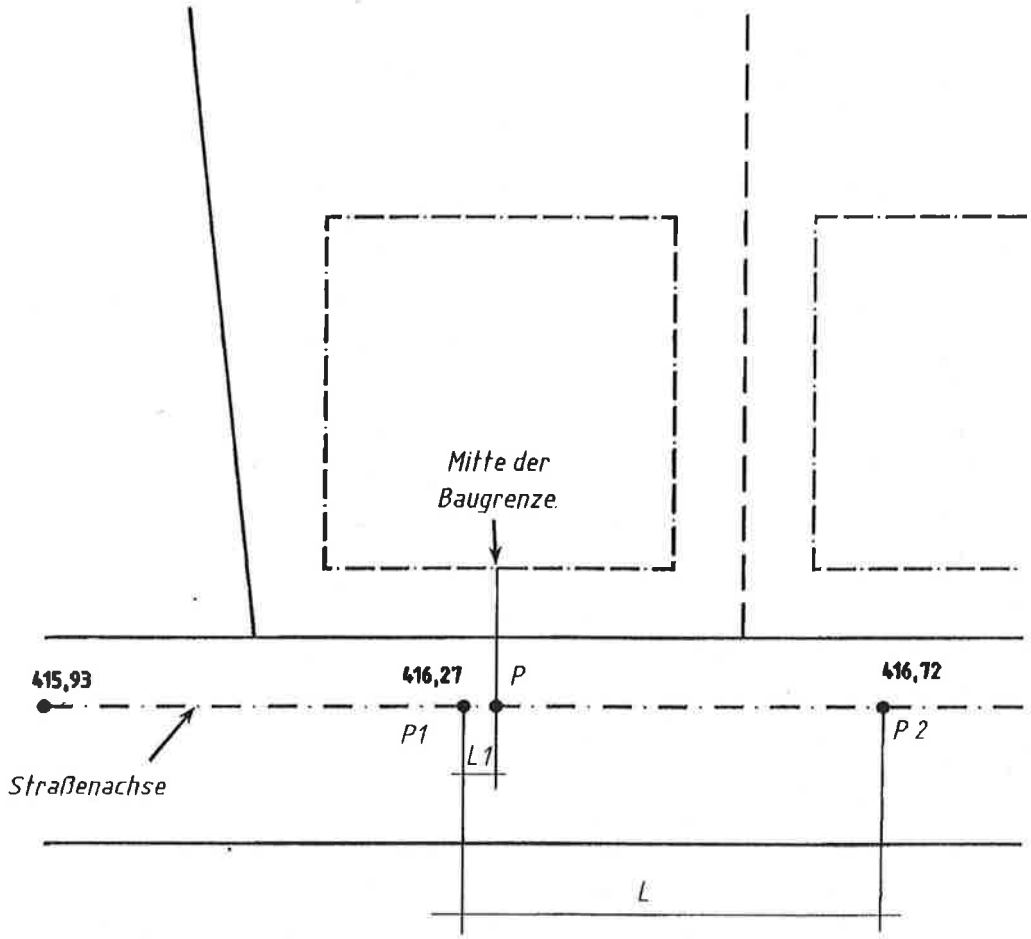
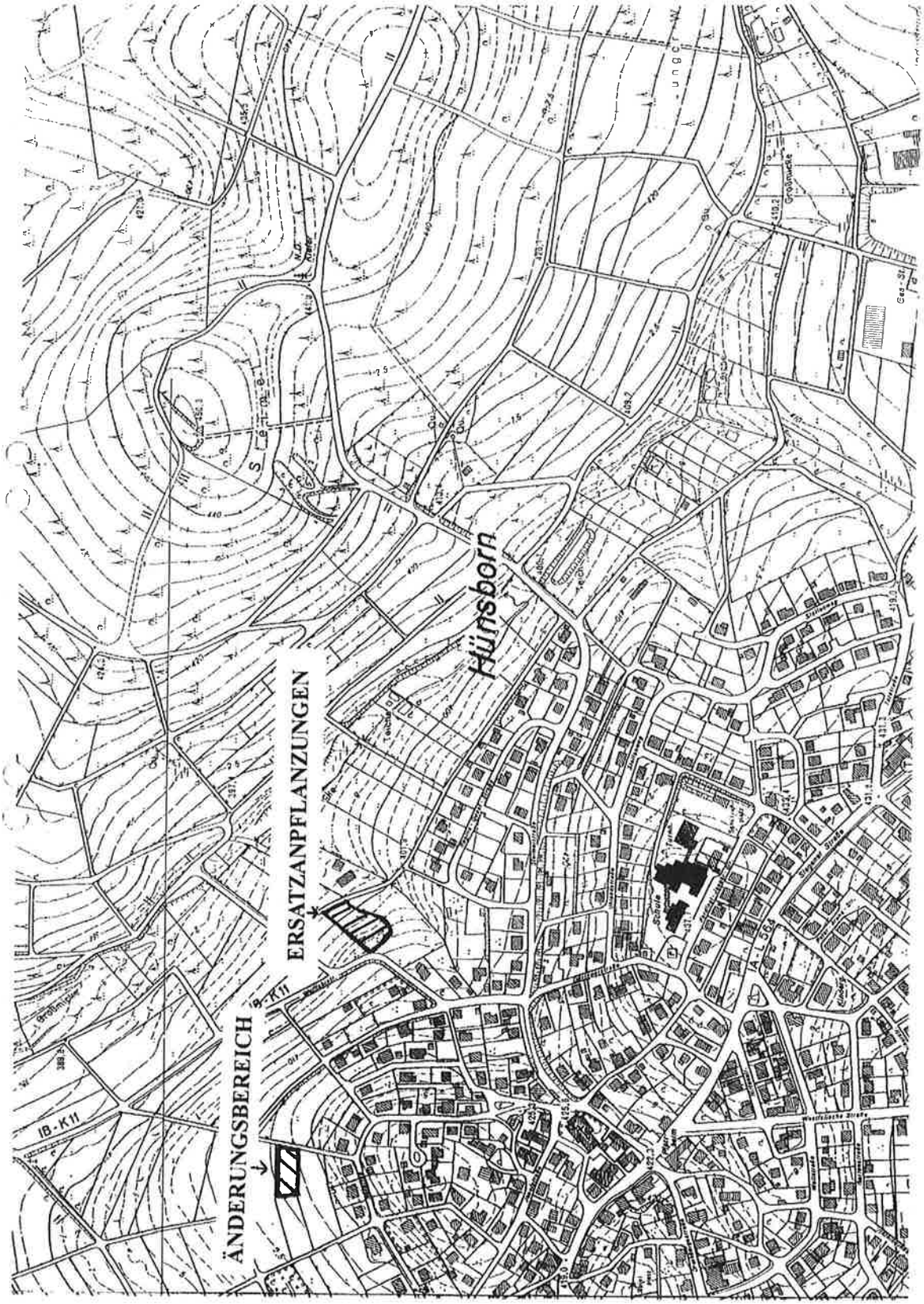
Diese Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Hünsborn - Friedhof/Im Streitfelde" wurde mit Beschluß des Gemeinderates vom 27.04.1999 gebilligt.

Wenden, 09.06.1999

(Bürgermeister) (Schriftführer)

Anlage 1

Ermittlung der Höhe der Straßenachse



Anlage 2
Übersichtskarte – Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen