

B E G R Ü N D U N G

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19
der Gemeinde St. Michaelisdonn
für das Gebiet "Wiedhof, Gemarkung Westdorf
- Bereich nördlich des Koppelweges -"

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde St. Michaelisdonn ist am 01.04.1982 in Rechtskraft getreten.

Zwischenzeitlich ist ein Teilbereich der öffentlichen Planstraße A (Wiedhof) geändert worden. Die erste vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist am 16.08.1985 rechtskräftig geworden.

Der Bebauungsplan sieht Festsetzungen für eingeschossige Wohnhäuser in offener Bauweise (Einfamilienhäuser) in reinen und allgemeinen Wohngebieten (WR, WA) vor. Das Baugebiet ist bis auf die Bebauung weniger Grundstücke entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes realisiert worden.

Die Erschließungsanlagen sowie die Ver- und Entsorgungsanlagen sind hergestellt.

2. Notwendigkeit der Erschließung

Nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind für die Baugrundstücke innerhalb des vorliegenden Änderungsbereiches (rückwärtige Grundstücke an der Straße Koppelweg) Festsetzungen für eingeschossige Wohnhäuser mit Flachdach in einem reinen Wohngebiet vorgesehen. Auf den angrenzenden Grundstücken sind Wohnhäuser mit geneigten Dächern zulässig. Das Grundstück Nr. 4 innerhalb des Änderungsbereiches ist bereits entsprechend den Festsetzungen bebaut, die übrigen drei Baugrundstücke sind unbebaut.

Aus Gründen der Gleichbehandlung und insbesondere zur Vermeidung von künftigen Sanierungsmaßnahmen der relativ reparaturanfälligen Flachdächer, sollen die Häuser nunmehr mit einem geneigten Dach - Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach - mit einer Dachneigung von 32° bis 42° zugelassen werden.

Neben den nach der vorliegenden Änderung allgemein zulässigen geneigten Dächern sollen die Flachdächer ausnahmsweise zulässig bleiben, um den Bestandsschutz des vorhandenen Wohnhauses mit Flachdach zu gewährleisten.

Durch die Änderung der Dachform werden auf den Nachbargrundstücken keine wesentlichen Beeinträchtigungen erwartet. Bei der relativ aufgelockerten "Einfamilienhausbebauung" wird nicht davon ausgegangen, daß unzumutbare Sichtbehinderungen oder Schattenbildungen auf den Nachbargrundstücken auftreten werden.

Die Änderung der Dachform hat zur Folge, daß durch die nunmehr zulässigen Dachausbauten eine Erhöhung der Geschoßflächen eintreten kann. Zur Erhaltung der aufgelockerten "Einfamilienhausbebauung" und zur Vermeidung einer größeren Verdichtung der Bebauung durch den zulässigen Dachausbau, wird das Maß der baulichen Nutzung durch angemessene Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen der Nachbarbebauung angepaßt, die nach § 3 Abs. 2 BauNVO zulässigen Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

Aus den vorgenannten Gründen und bezüglich einer unzureichenden Erschließung - die Baugrundstücke werden nur über 3,20 m breite mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen erschlossen -, werden zusätzlich die nach § 3 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zugelassen.

Zur individuellen Bebauung der Grundstücke und Gestaltung der Gebäude sind weiterhin geringfügige Änderungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und der Gestaltung getroffen worden.

3. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Planänderungsbereich befinden sich im Privateigentum.

Bei künftigen Bodenverkehrsgenehmigungen ist zur Auflage zu machen, daß sich die Verkäufer und Käufer von Baugelände den Festsetzungen des Bebauungsplanes unterwerfen.

4. Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens

Da die Grundstücke im Planänderungsbereich bereits im Privateigentum der Nutzungsberechtigten sind und keine privaten Flächen mehr für öffentliche Zwecke in Anspruch genommen werden müssen, werden keine bodenordnenden Maßnahmen nach dem BauGB erforderlich.

5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die vorgesehene Versorgung des Gesamtgebietes des Bebauungsplanes Nr. 19 mit Brauchwasser, Löschwasser und Strom sowie die Müll- und Schmutzwasserbeseitigung gilt auch weiterhin für den Planänderungsbereich.

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist durch die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen sichergestellt.

6. Straßenerschließung

Die Straße Koppelweg (Planstraße C) ist als Erschließungsstraße für die Baugrundstücke innerhalb des Planänderungsbereiches vorgesehen. Die Grundstücke im Planänderungsbereich werden über mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen erschlossen.

die Erschließungsstraße Koppelweg ist entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes verkehrsgerecht ausgebaut worden.

7. Ruhender Verkehr

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine weiteren Flächen für den ruhenden Verkehr - Stellplätze und öffentliche Parkplätze - erforderlich geworden, da nicht damit gerechnet wird, daß durch zusätzliche Dachausbauten die Anzahl der Wohneinheiten wesentlich vergrößert wird.

8. Die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Knick)

Zur Grüneinbindung des Baugebietes zur freien Landschaft sind an der Nordseite der Grundstücke im Plangeltungsbereich Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung des vorhandenen Knicks festgesetzt worden.

Die Erhaltung und Pflege des "Knicks" obliegt den privaten Grundstückseigentümern.

9. Kosten

Aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Erschließungskosten.

St. Michaelisdonn, den 15. MAI 1990

Gemeinde St. Michaelisdonn
- Bürgermeister -

