

## B E G R Ü N D U N G

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19  
der Gemeinde St. Michaelisdonn für das Gebiet  
"Wiedhof, Gemarkung Westdorf - im Bereich der Straßen  
Sandleiden, Koppelweg, Wiedhof, Op de Wisch, Tieskamp"

### 1. Allgemeines

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

Zwischenzeitlich ist der Bebauungsplan durch die 1. vereinfachte und 2. Änderung der städtebaulichen Entwicklung angepaßt worden.

Der Bebauungsplan sieht Festsetzungen für eingeschossige Wohnhausbauten in offener Bauweise ("Einfamilienhäuser") in reinen und allgemeinen Wohngebieten (WR, WA) vor. Das Baugebiet ist bis auf wenige noch unbebaute Grundstücke entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes realisiert worden.

Die Erschließungsanlagen sowie die Ver- und Entsorgungsanlagen sind hergestellt.

### 2. Notwendigkeit zur Änderung des Bebauungsplanes

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes hat sich gezeigt, daß das Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) selbst für eine aufgelockerte Wohnhausbebauung für den "Einfamilienhausbau" auf den relativ kleinen Baugrundstücken nicht ausreichen, den Bedarf zu decken. Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden Grundflächenzahlen von 0,2 und 0,25 festgesetzt. Um allen Grundstückseigentümern eine individuelle Bebauung zu ermöglichen (z. B. Errichtung von Anbauten usw.) wird das Maß der baulichen Nutzung in den vorliegenden Änderungsbereichen einheitlich erhöht. Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 festgesetzt. Die Festsetzungen der Geschoßflächenzahlen werden aufgehoben. Die Grundflächen können ausnahmsweise zusätzlich bei Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten sowie bei Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden (siehe textliche Festsetzungen Ziffer 1).

Bei der vorliegenden Änderung über das Maß der baulichen Nutzung gilt die BauNVO 1990.

...

Da das Baugebiet mit "Einfamilienhäusern" bebaut ist und nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nur Einzel- und Doppelhäuser in den Änderungsbereichen zulässig sind, wird eine wesentliche Verdichtung der Bebauung nicht erwartet, das Orts- und Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt.

Neben den Änderungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden keine weiteren Änderungen des Bebauungsplanes erforderlich. Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes haben weiterhin Rechtskraft.

Durch die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung werden keine weiteren Auswirkungen auf das Baugebiet erwartet.

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Erschließungskosten.

Die Begründungen zum Bebauungsplan Nr. 19 einschl. der Begründungen zur 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes behalten neben der vorliegenden Begründung in vollem Umfang ihre Gültigkeit.

St. Michaelisdonn, den 3. MRZ. 1993

Gemeinde St. Michaelisdonn  
- Bürgermeister -

