

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Gemeinde St. Michaelisdonn für das Gebiet „südlich der im Süden der L 140 (Burger Straße) liegenden landwirtschaftlichen Fläche, östlich und nördlich der Bebauung entlang der Straße Wiedhof, nordwestlich der Bebauung entlang der Straße Koppelweg und westlich der Bebauung am nördlichen Stichweg der Straße Norderende“

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde St. Michaelisdonn ist am 04.07.1995 in Rechtskraft getreten.

Das ca. 3,55 ha große Gebiet des Bebauungsplanes sieht Festsetzungen für eingeschossige Wohnhausbauten in einem allgemeinen Wohngebiet vor.

Der Bebauungsplan ist teilweise realisiert. Der nördliche Bereich des Baugebietes ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit eingeschossigen Wohnhäusern bebaut. Die Restfläche - westlicher Bereich - wird voraussichtlich im Jahre 1998 erschlossen.

Die Erschließungsanlagen sowie die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind entsprechend noch nicht vollständig hergestellt.

2. Notwendigkeit zur Planänderung und Planungsziele der Gemeinde

Die bisherige Realisierung des Bebauungsplanes hat gezeigt, daß hinsichtlich der relativ engen und vielfältigen textlichen Festsetzungen, insbesondere die Festsetzungen bezüglich der Gestaltung der baulichen Anlagen nicht bedarfsgerecht erfolgt sind.

Zur besseren Handhabung des Bebauungsplanes werden nunmehr die textlichen Festsetzungen insgesamt neu gefaßt.

Die Festsetzungen in der Planzeichnung Teil A des Bebauungsplanes behalten weiterhin Gültigkeit.

Bei der vorliegenden vereinfachten Änderung sind die nachfolgenden Festsetzungen weitgehend inhaltlich unverändert übernommen worden:

- Art und Maß der baulichen Nutzung einschließlich der Nutzungsbeschränkungen. Darüber hinaus sollen die Wohneinheiten auf max. 2 WE je Wohngebäude bei den zulässigen Einzel- und Doppelhäusern begrenzt werden. Diese Einschränkung ist erfolgt, um die aufgelockerte Einfamilienhausbebauung in den angrenzenden Baugebieten weiterzuentwickeln. Es soll ein aufgelockertes Wohngebiet mit „Einfamilienhauscharakter“ entstehen.
- Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken.

Zur individuellen Gestaltung der baulichen Anlagen sind nunmehr eine Reihe von gestalterischen Festsetzungen geändert worden. Die Einschränkung für Werbeanlagen ist entfallen. Diese Festsetzung ist innerhalb des vorgesehenen Wohngebietes nicht erforderlich.

Darüber hinaus sind geringfügige Änderungen hinsichtlich der „Grünfestsetzungen“ und zum Knickschutz erfolgt.

Durch die vorliegende vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes werden keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Nach dem gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom November 1994 werden Eingriffe in Natur und Landschaft nur dann vorbereitet, wenn die Bebauungsplanänderung zusätzliche Nutzungen im Sinne der Eingriffsdefinition zuläßt. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen nach § 8 a BNatSchG werden nicht erforderlich.

Die vorgesehene Ver- und Entsorgung des rechtskräftigen Bebauungsplanes gilt auch weiterhin für die vorliegende vereinfachte Änderung.

Aus der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Erschließungskosten.

Die Begründung zum rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 22 behält weiterhin ihre Gültigkeit.

St. Michaelisdonn, den 3. JULI 1998

Gemeinde St. Michaelisdonn
- Bürgermeister -

